

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因違反建築法事件，不服原處分機關民國112年12月8日北市都建字第11260500812號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市中山區○○路○○巷○○號地下層建築物（下稱系爭建物）領有67使字第XXXX號使用執照，核准用途為防空避難室等。本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）112年10月31日至系爭建物進行訪視，查得訴願人於該址獨資經營○○俱樂部（嗣於113年1月8日辦竣113年1月21日至114年1月20日停業登記在案），並認定訴願人於現場經營經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表定義之不動產租賃業、其他休閒服務業，乃當場製作協助營業態樣認定訪視表，移請原處分機關處理。嗣原處分機關以112年11月13日北市都建字第1126185736號函通知系爭建物所有權人及訴願人於112年12月5日前陳述意見，惟訴願人未為回復。原處分機關審認訴願人未經核准擅自將系爭建物作與原核定使用不合之變更，違反建築法第73條第2項規定，爰依同法第91條第1項第1款規定，以112年12月8日北市都建字第11260500812號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣6萬元罰鍰，並限於113年3月15日前改善或補辦手續，逾期未改善或補辦依建築法規定連續處罰。原處分於112年12月12日送達，訴願人不服，於113年1月8日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

- 一、查本件訴願書記載：「……請求撤銷都發局之行政處分書罰鍰（發文日期：中華民國112年12月8日，文號：北市都建字第11260500811號）……」惟原處分機關112年12月8日北市都建字第11260500811號函僅係檢送原處分等予訴願人之函文，揆其真意，應係對原處分不服，合先敘明。
- 二、按建築法第2條第1項規定：「主管建築機關……在直轄市為直轄市政府……。」第73條第2項、第4項規定：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」「第二項建築物之使用類組、變更使用之條件及程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」第91條第1項第1款規定：「有左列情形之一者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除：一、違反第七十三條第二項規定，未經核准

變更使用擅自使用建築物者。」

建築物使用類組及變更使用辦法第 1 條規定：「本辦法依建築法（以下簡稱本法）第七十三條第四項規定訂定之。」第 8 條規定：「本法第七十三條第二項所定有本法第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照之規定如下：……八、建築物之共同壁、分戶牆、外牆、防空避難設備、機械停車設備、中央系統空氣調節設備及開放空間，或其他經中央主管建築機關認定項目之變更。」

臺北市政府 95 年 7 月 5 日府工建字第 09560103901 號公告：「……公告事項：一、本府依建築法規定主管之建築管理業務之事項，自 95 年 8 月 1 日起依規定委任本府都市發展局辦理……。」

- 三、本件訴願理由略以：訴願人於系爭建物經營○○俱樂部，係以桌遊服務為營業項目，而包場方式有助於桌遊服務之行銷、商業策略，而非典型之空間出租；商業活動往往以複合多元之行銷手段實施，倘以嚴苛之標準認定，對爾後經營發展甚有影響；訴願人知悉認定後，立即暫停營業並著手搬遷事宜，積極改善；請撤銷原處分。
- 四、查系爭建物領有 67 使字第 XXXX 號使用執照，核准用途為防空避難室等，訴願人有將系爭建物作與原核定使用不合之變更而未申請變更使用執照之情形，有 67 使字第 XXXX 號使用執照存根、系爭建物平面圖、建物標示部列印畫面、商業處 112 年 10 月 31 日協助營業態樣認定訪視表等影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 五、至訴願人主張其係以桌遊服務為營業項目，包場方式有助於桌遊服務之行銷，非典型之空間出租，倘以嚴苛之標準認定，對爾後經營發展甚有影響；其知悉認定後立即暫停營業並著手搬遷事宜云云。經查：
 - （一）按建築物之防空避難設備作與原核定使用不合之變更，應申請變更使用執照；違反者，得處罰建築物所有權人、使用人等；為建築法第 73 條第 2 項、第 91 條第 1 項第 1 款、建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條第 8 款所明定。
 - （二）查系爭建物領有 67 使字第 XXXX 號使用執照，核准用途為防空避難室等；商業處於 112 年 10 月 31 日至系爭建物訪查，認定訴願人於現場經營經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表定義之不動產租賃業、其他休閒服務業，乃製作協助營業態樣認定訪視表並經訴願人簽名在案，是訴願人有未經核准，擅自將系爭建物作與原核定使用不合之變更之事實，洵堪認定。復按經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表所示「H703100 不動產租賃業」定義內容為「從事老人住宅、租賃住宅包租業以外之不動產之出租業務。如土地、住宅、廠房、倉庫、辦公大樓、攤位、會議室、錄音室或其他不動產之出租。」依商業處 112 年 10 月 31 日協助營業態樣認定訪視表影本記載略以：「……二、現場狀況……有消費者 20 位，正在包場娛樂及打玩桌遊……消費方式或其他補充說明事項：1. 現場 1 座大廳，廳邊設有數組座位，週二主要係提供場地租借給預約人士娛樂使用……另供不特定人預約場地打玩桌上遊戲……2. 消費方式：今日大廳包場 2 小時 1200 元、玩桌遊部分 40 元/時，每日消費方式皆不同。三

、訪視結果：現場經營經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表定義之不動產租賃業、其他休閒服務業……」則商業處認定系爭建物營業態樣包含不動產租賃業等，尚非無憑；訴願人尚難以商業處以嚴苛標準認定，對爾後經營發展甚有影響為由，而冀邀免責；又訴願人縱於知悉認定後即暫停營業、著手搬遷事宜等，惟此屬事後改善行為，不影響本件違規行為之成立。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員	連	堂	凱
委員	張	慕	貞
委員	王	曼	萍
委員	盛	子	龍
委員	洪	偉	勝
委員	邱	駿	彥
委員	郭	介	恒
委員	宮	文	祥

中華民國 113 年 3 月 14 日
如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）