

臺北市政府 100.12.28. 府訴字第 10009167700 號訴願決定書

訴 願 人 林○○

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 100 年 9 月 7 日北市都建字第 10080097100 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市中山區農安街○○號地下○○樓建築物（下稱系爭建物），領有 65 使字 xxxx 號使用執照，核准用途為「防空避難室」、「餐廳」（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條所規定之 G 類辦公、服務類第 3 組，G-3），訴願人於該址經營「○○企業社（市招：○○養生館）」。經本府警察局中山分局圓山派出所於民國（下同）100 年 8 月 11 日派員至現場臨檢時，發現訴願人於系爭建物設有按摩室 2 間，擺放按摩椅 2 組之情事，該所於 100 年 8 月 23 日複查仍未改善，乃由中山分局以 100 年 8 月 31 日北市警中分防字第 10033168800 號函通知本市建築管理處依權責處理。其間，本市商業處於 100 年 8 月 26 日派員至上址稽查，審認訴願人現場經營經濟部公司行號營業項目代碼表定義之其他化學製品零售業及從事按摩業務，乃以 100 年 8 月 30 日北市商三字第 10033697110 號函通知本市建築管理處等相關機關依權責辦理。嗣經原處分機關審認訴願人擅自跨類組變更使用經營「按摩業」（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條所規定之 D 類休閒、文教類第 1 組，D-1），違反建築法第 73 條第 2 項前段規定，乃依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 100 年 9 月 7 日北市都建字第 1008009710

0 號函處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內改善或補辦手續。

該函於 100 年 9 月 15 日送達，訴願人不服，於 100 年 9 月 28 日向本府提起訴願，並據原處分

機關檢卷答辯。

理 由

一、按建築法第 2 條第 1 項規定：「主管建築機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。」第 73 條第 2 項前段、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。」「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 2 條第 1 項、第 2 項規定：「建築物之使用類別、組別及其定義，如附表一。」「前項建築物之使用項目舉例如附表二。」

附表一 建築物之使用類別、組別及其定義（節錄）

類別		組別定義	組別	組別定義
B 類	商業類	供商業交易、陳列展售、娛樂、餐飲、消費之場所。	B-1	供娛樂消費，且處封閉或半封閉之場所。
D 類	休閒、文教類	供商談、接洽、處理一般事務或一般門診、零售、日常服務之場所。	D-1	供低密度使用人口運動休閒之場所。
G 類	辦公、服務類	供商談、接洽、處理一般事務或一般門診、零售、日常服務之場所。	G-3	供一般門診、零售、日常服務之場所。

附表二 建築物使用類組使用項目舉例（節錄）

類組	使用項目舉例
B-1	1 按摩場所（將場所加以區隔或包廂式為人按摩之場所）
D-1	1 美容瘦身中心
G-3	

	5. 樓地板面積未達三百平方公尺之下列場所：餐廳.....
	。

臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準第 3 點規定：「違反本法之統一裁罰基準如附表。」

附表 違反建築法事件統一裁罰基準表（節錄）

項次	16		
違反事件	建築物擅自變更類組使用。		
法條依據	第 91 條第 1 項第 1 款		
統一裁罰	分類	B 類	D 類
		B1 組	D1 組
基準（新臺幣：元）	處分	處 12 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續。	處 6 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續。
處罰			
備註	一、第 1 次處使用人，並副知建築物所有權人.....。		

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.....。」

二、本件訴願理由略以：訴願人因不知系爭建物為防空避難室，遭建物所有權人矇騙承租，並由其等授權及唆使後才使用，請撤銷對訴願人之處罰，改對建築物之所有權人處以罰鍰。

三、查系爭建物領有 65 使字 xxxx 號使用執照，核准用途為「防空避難室」、「餐廳」（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條所規定之 G 類辦公、服務類第 3 組，G-3），訴願人於該址經營「○○企業社（市招：○○養生館）」，擅自變更使用從事按摩業（屬建

築物使用類組及變更使用辦法第 2 條所規定之 D 類休閒、文教類第 1 組，（D-1），擅自跨類組變更使用之事實，有 65 使字 XXXX 號使用執照及本府警察局中山分局 100 年 8 月 31 日北市警中分防字第 10033168800 號、本市商業處 100 年 8 月 30 日北市商三字第 10033697110 號函等影本附卷可稽，是原處分機關審認訴願人未經核准擅自跨類組變更使用系爭建物之違規事實，自屬有據。

四、至訴願人主張因不知系爭建物其為防空避難室，遭建物所有權人矇騙承租，並由其等授權及唆使後才使用，請撤銷對訴願人之處罰，改對建築物之所有權人處以罰鍰云云。按建築法第 73 條第 2 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與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照；違者，依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定對建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者處罰鍰，並限期改善或補辦手續。查本案訴願人為系爭建物使用人，擅自變更使用系爭建物為按摩場所，其有跨類組違規使用之事實，卻未向原處分機關申請變更使用，依法即應處罰，另依前揭統一裁罰基準規定，第 1 次違規之處罰對象，亦應處罰使用人。是訴願主張，不足採憑。惟依臺北市商業處 100 年 8 月 26 日商業稽查紀錄表載以：「.....四、稽查情形：.....（三）實際營業情形.....3. 稽查時，營業中，現場包廂內置有整復床共 2 張，以從事腳底按摩為主.....。」及本府警察局中山分局 100 年 8 月 31 日北市警中分防字第 10033168800 號函

載

以：「..說明：.....二、.....該址.....設有按摩室 2 間，擺放按摩椅 2 組.....。」則訴願人變更系爭建物使用類組之情形，應係屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條所規定之按摩場所（將場所加以區隔或包廂式為人按摩之場所），屬 B 類商業類第 1 組，B-1，則依前揭統一裁罰基準規定，原處分機關本應對訴願人第 1 次違規行為處 12 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續；然原處分機關卻僅處訴願人 6 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續，雖與前揭規定不符，惟基於不利益變更禁止原則，原處分應予維持。

五、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 蔡立文（公出）

副主任委員 王曼萍（代理）

委員 劉宗德

委員 陳石獅

委員 紀聰吉

委員 戴東麗

委員 柯格鐘

委員 范文清

委員 王韻茹

委員 覃正祥

中華民國 100 年 12 月 28 日

市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行

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：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號）