

訴 談 人 ○○○

訴 談 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人等 2 人因違反建築法事件，不服原處分機關民國 103 年 1 月 15 日北市都建字第 10330382

901 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市松山區○○路○○段○○號○○樓及○○樓建築物（下稱系爭建物），領有 91 使字第 XX XX 號使用執照，核准用途為「一般零售業」（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定之 G 類辦公、服務類第 3 組）。經本市商業處於民國（下同）103 年 1 月 3 日 14 時派員前往上址

稽查，查獲系爭建物供案外人○○○於上址開設「○○館」經營按摩業，乃當場製作商業稽查紀錄表，嗣以 103 年 1 月 8 日北市商三字第 10331432200 號函檢附該稽查紀錄表請原處分機關

依權責處理。案經原處分機關審認系爭建物未經核准擅自違規使用為按摩場所（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定之 B 類商業類第 1 組），違反建築法第 73 條第 2 項前段規定，

又系爭場所前業因未經核准擅自供案外人○○○經營按摩業使用，經原處分機關以 102 年 9 月 6 日北市都建字第 10237403900 號函裁處○○○並副知系爭建物所有權人即訴願人等 2 人在案，本次屬再次查獲系爭建物違規，乃依建築法第 91 條第 1 項第 1 款及臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準規定，以 103 年 1 月 15 日北市都建字第 10330382901 號裁處書，處訴願人

等 2 人新臺幣（下同）12 萬元罰鍰，並限期 3 個月內改善或補辦變更使用執照手續；且另案裁處系爭建物使用人○○○12 萬元罰鍰。訴願人等 2 人不服上開 103 年 1 月 15 日北市都建字第 103

30382901 號裁處書，於 103 年 1 月 23 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……在直轄市為直轄市政府……。」第

73 條第 2 項前段及第 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 項及第 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	類別定義	組 別	組別定義
B 商業類 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。
G 辦公、 類 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）……。
G-3	4. 樓地板面積未達五百平方公尺之下列場所：……一般零售場所……等 類似場所。 ……

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
統一裁罰基準（新 臺幣：元）或其 他	B 類-B1 組
處罰	第 1 次 處 12 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續。 第 2 次 處 24 萬元罰鍰，並限期停止違規使用。
裁罰對象	一、第 1 次處使用人，並副知建築物所有 權人。 二、第 2 次以後處建築物所有權人、使用 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：前次裁處書係由承租人代收，承租人僅以電話通知訴願人等 2 人，翌日即不見人影，致訴願人等 2 人不知受罰原因，錯失改善之機；隨後租予第 2 位承租人再遭裁處，且連屋主都一併裁罰，請酌減此甚為不公之罰鍰。

三、查系爭建物領有 91 使字第 XXXX 號使用執照，核准用途為「一般零售業」，屬建築物使用

類組及變更使用辦法第 2 條規定之 G 類辦公、服務類第 3 組。訴願人等 2 人為系爭建物所有

權人，其等未經核准擅自將系爭建物供他人違規使用為按摩場所（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定之 B 類商業類第 1 組），涉有跨類組變更使用，且系爭建物已係第 2 次被查獲違規，有 91 使字第 XXXX 號使用執照存根、原處分機關 102 年 9 月 6 日北市都建

字第 10237403900 號函及本市商業處 103 年 1 月 3 日商業稽查紀錄表等影本附卷可稽，是原

處分自屬有據。

四、至訴願人等 2 人主張前次裁處書係由承租人代收，致訴願人等 2 人不知受罰原因，錯失改善之機；隨後租予第 2 位承租人再遭裁處，且連屋主都一併裁罰，請酌減此甚為不公之罰鍰云云。按建築法第 73 條第 2 項前段及第 91 條第 1 項第 1 款規定，建築物應依核定之使

用類組使用，其有變更使用類組者，應申請變更使用執照；違者處建築物所有權人、使用人 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰等。次按臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準附表第 16 項規定，建築物擅自變更類組使用經第 2 次以後查獲者，裁罰對象為建物所有權人、使用人。本件訴願人等 2 人為系爭建物所有權人，即應遵循前揭規定，依主管機關核定用途使用系爭建物。復查系爭建物係於 103 年 1 月 3 日經本市商業處查獲未經核准擅自使用為按摩場所，復經原處分機關審認其涉有跨類組變更使用，又系爭建物前業因相同違規事由，經原處分機關以 102 年 9 月 6 日北市都建字第 10237403900 號函裁處當時

系

爭建物使用人並副知訴願人等 2 人有案，有卷附原處分機關前開函及 102 年 9 月 6 日送達至

訴願人等 2 人戶籍地（即本市松山區○○路○○段○○號）之送達回執等影本附卷可稽。則原處分機關審認系爭建物係第 2 次違反建築法第 73 條第 2 項前段規定，裁處系爭建物所有權人即訴願人等 2 人，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以訴願人等 2 人違反建築法第 73 條第 2 項前段規定，依同法第 91 條第 1 項第 1 款及臺北市政府處理

違反建築法事件統一裁罰基準規定，處訴願人等 2 人 12 萬元罰鍰，並限期 3 個月內改善或補辦變更使用執照手續，並無不合，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 丁庭宇（公假）

委員 蔡立文（代理）

委員 王 曼 萍
委員 劉 宗 德
委員 紀 聰 吉
委員 戴 東 麗
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 王 韻 茹
委員 傅 玲 靜
委員 吳 秦 雯

中華民國 103 年 3 月 19 日

市長 郝龍斌

法務局局長 蔡立文決行

如只對本決定罰鍰 6 萬元部分不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）如對本決定訴願不受理及訴願駁回部分不服者，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）