

訴 願 人 ○○○即○○館

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 104 年 6 月 24 日北市都建字第 10464290000 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○○段○○號○○樓至○○樓建築物（下稱系爭建物），領有 55 使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為「集合住宅」（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定之 H 類住宿類第 2 組，H-2，為供特定人長期住宿之場所）。經本市商業處於民國（下同）104 年 5 月 28 日 20 時 10 分許派員至現場稽查時，查獲訴願人於系爭建物經營按摩業，乃現場製作

商業稽查紀錄表，並以 104 年 6 月 1 日北市商三字第 10434572100 號函移請原處分機關處理。嗣

原處分機關審認訴願人未經核准擅自變更為按摩業（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，B-1，供娛樂消費，且處封閉或半封閉之場所），有跨類組變更使用之情事，違反建築法第 73 條第 2 項規定，乃依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定及臺北市政府

處理違反建築法事件統一裁罰基準規定，以 104 年 6 月 24 日北市都建字第 10464290000 號裁處

書處訴願人新臺幣（下同）12 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內改善或補辦變更使用執照手續，另並以同日北市都建字第 10464290001 號函檢送該裁處書予訴願人。該裁處書於 104 年 6 月 30 日送達，訴願人不服，於同日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、查本件訴願人雖於訴願書表明係對原處分機關 104 年 6 月 24 日北市都建字第 10464290001 號函不服，惟查該函僅係原處分機關檢送裁處書予訴願人，揆其真意，應係對於原處分機關 104 年 6 月 24 日北市都建字第 10464290000 號裁處書不服，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 項至第 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 3 項規定：「前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣（市）主管建築機關定之。」第 4 項規定：「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	類別定義	組 別	組別定義
B 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。
H 住宿類	供特定人住宿之場所。	H-2	供特定人長期住宿之場所。

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）……。
H-2	1. 集合住宅……。

臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法第 1 條規定：「本辦法依建築

法第七十三條第三項規定訂定之。」第 3 條規定：「建築物變更使用類組，應依附表一規定辦理。符合附表一規定免辦理變更使用執照之建築物，變更後之使用類組屬下列場所者，所有權人或使用人應檢具相關文件，送交目的事業主管機關轉送都發局審查有關建築管理事項，並經目的事業主管機關依該管法規許可後，始得變更使用……。」

附表一 一定規模以下建築物變更使用類組免辦理變更使用執照表（節錄）

\ 原核准使用類組	H 類
擬變更使用類組 \	
\	H-2
商業類	X
（B 類）	
B-1	

符號及數字說明：

一、X 指不適用本辦法，應依建築法第 73 條第 2 項辦理變更使用執照……。

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）或其他處罰	分類 B1 組
	第 1 次 處 12 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續。
裁罰對象	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……。」

- 三、本件訴願理由略以：系爭建物坐落於第 3 種商業區，依臺北市土地使用分區管制自治條例第 22 條規定，訴願人並未逾越使用範圍，且建築法第 73 條第 3 項但書規定允許一定規模以下之使用變更。另訴願人依法律規定申報消防安檢、建築物公共安全等各類措施，並經合法商業登記，並未違法使用建物，請撤銷原處分。
- 四、查系爭建物領有 55 使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為「集合住宅」（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定之 H 類-住宿類 H-2 組），訴願人於該址未經申請核准，擅自變更使用為「按摩業」（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 B-1 組），涉有跨類組變更使用之事實，有 55 使字第 xxxx 號使用執照存根及本市商業處 104 年 6 月 1 日北市商三字第 10434572100 號函檢附之 104 年 5 月 28 日商業稽查紀錄表等影本附

卷可稽，原處分自屬有據。

- 五、至訴願人主張其就系爭建物之使用符合本市土地使用分區管制自治條例之規定，且為建築法允許之一定規模以下之使用變更，同時訴願人已依法辦理商業登記及實施各項公共安全措施云云。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業使用，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，依法即應受罰。訴願人雖主張其使用符合土地使用分區管制之相關規定，且依法辦理商業登記及實施各項公共安全措施，惟其主張縱屬實，對於本件跨類組變更使用之違規事實之認定不生影響。另訴願人主張其符合建築法所允許之一定規模以下之使用變更，按臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法第 3 條及附表一之一定規模以下建築物變更使用類組免辦理變更使用執照表，系爭建物原核准使用類組住宿類 H-2 變更為商業類 B-1 者，不適用該辦法，仍應依建築法第 73 條第 2 項規定辦理變更使用執照。是訴願主張，不足採憑。從而，原處分機關處訴願人 12 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內改善或補辦變更使用執照手續，揆諸前揭規定及裁罰基準，並無不合，原處分應予維持。

- 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 楊 芳 玲
委員 王 曼 萍
委員 紀 聰 吉
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 傅 玲 靜
委員 吳 秦 雯

中華民國 104 年 9 月 14 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行

如只對本決定罰鍰部分不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺灣臺北地方行政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：臺北市士林區文林路 725 號）。