

訴 願 人 ○○○

送達代收人 ○○○

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 106 年 1 月 10 日北市都建字第 10634031300 號

裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

事 實

本市中山區○○○路○○段○○號○○至○○樓建築物（下稱系爭建物），領有 54 使字第 xx xx 號使用執照，1 至 3 樓核准用途為「店舖（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，G-3，供一般門診、零售、日常服務之場所）及住宅（屬同條規定之 H 類住宿類第 2 組，H-2，供特定人長期住宿之場所）」，由訴願人於系爭建物經營「○○館」。嗣系爭建物經本府於民國（下同）105 年 12 月 23 日實施公共安全聯合稽查，查認訴願人未經核准擅自將系爭建物變更為按摩業（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）使用，涉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 106 年 1 月 10 日北市都建字第 10634031300 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；並以同日期北市都建字第 10634031301 號函檢送該裁處書等予訴願人。該裁處書於 106 年 1 月 13 日送達，訴願人不服，於 106 年 2 月 7 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、本件訴願人雖於訴願書載明行政處分發文日期及文號為 106 年 1 月 10 日北市都建字第 1063

4031300 號函，惟該「函」應係前揭 10634031300 號「裁處書」之誤植，且訴願書所載訴

願請求為原處分撤銷，揆其真意，應係不服原處分機關 106 年 1 月 10 日北市都建字第 1063

4031300 號裁處書，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。」「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。
G   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。
H   住宿類	供特定人住宿之場所。餐飲、消費之場所。	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）……。
G-3	1. ……按摩場所（未將場所加以區隔且非包廂式為人按摩之場所）……。
H-2	1. ……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		G 類	H 類
\ 擬變更使用類組 \		G-3	H-2
商業類（B 類）	B-1	X	

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

### 三、本件訴願理由略以：

（一）系爭建物早於 104 年 6 月間即已改裝成無區隔之 G-3 類按摩場所，系爭建物 1 至 3 樓並

無任何區隔或是包廂，僅以布簾稍作阻隔，係屬 G-3 類按摩場所，並非裁處書所稱之 B-1 類按摩場所。

（二）系爭建物依 105 年 8 月 17 日之臺北市政府衛生局調理業稽查紀錄表之記載，就有無包廂一欄，稽查人員經實地勘查後勾選為「無包廂」可知 105 年 8 月 17 日之時系爭建物確實並無包廂，根本非以 B-1 類作為使用，至為灼然，請撤銷原處分。

四、查系爭建物領有 54 使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為「店舖（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，G-3，供一般門診、零售、日常服務之場所）及住宅（屬同條規定之 H 類住宿類第 2 組，H-2，供特定人長期住宿之場所）」。訴願人未經核准擅自將系爭建物變更為按摩業（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）使用，涉有跨類組變更使用之事實，有 54 使字第 xxx 號使用執照存根、105 年 12 月 23 日臺北市建築管理工程處執行本府公共安全聯合稽查動態項目檢查紀錄表（下稱建管處檢查紀錄表）等影本附卷可稽。原處分機關予以處分，固非無見。

五、惟按本件原處分機關據以審認訴願人未經核准擅自將系爭建物變更為按摩業使用，涉有跨類組變更使用之事實者，無非係以 105 年 12 月 23 日建管處檢查紀錄表作為其認定本案違規事實之依據；經查上開建管處檢查紀錄表記載略以：「……受檢場所名稱……

○○館 受檢場所地址（需詳載）臺北市中山區○○○路○○段○○號○○樓……檢查日期 105 年 12 月 23 日現況 使用類組 B1 使用面積 約 221.75m<sup>2</sup> 原核定用途及使用類

組

G3、H2……其他違規使用事項（涉及違規使用（待查證）……」惟按建築物使用類

組使用項目舉例之 B-1 類組例示，按摩場所乃指將場所加以區隔或包廂式為人按摩之場所，與 G-3 類組之按摩場所係指未將場所加以區隔且非包廂式為人按摩之場所者有所不同，依上開建管處檢查紀錄表之記載，前開按摩場所其「現況使用類組」一欄雖記載為「B1」（按應係 B-1），且同一檢查紀錄表「其他違規使用事項」欄亦勾選「（涉及違規使用）」，惟卻於其後註記「（待查證）」等字；此外並無其他證據可供判斷；則系爭按摩場所是否確屬 B-1 類組之按摩場所（將場所加以區隔或包廂式為人按摩之場所），即非無疑。且觀諸卷附本府衛生局於 105 年 8 月 17 日另案至系爭建物執行民俗調理業稽查時之稽查紀錄表記載「……現場配置（服務內容、相關營業設施及價目……）：1. 包廂：☐有\_\_間；（無……」其包廂一欄係勾選（無，則系爭建物究有無設置包廂作為按摩場所，實有再予釐清確認之必要。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 袁 秀 慧（公出）  
委員 張 慕 貞（代行）  
委員 柯 格 鐘  
委員 范 文 清  
委員 王 韻 茹  
委員 王 曼 萍  
委員 陳 愛 娥  
委員 盛 子 龍

中華民國                      106                      年                      5                      月                      5                      日  
市長 柯文哲  
法務局局長 袁秀慧決行