

臺北市政府 106.05.23. 府訴二字第 10600082100 號訴願決定書

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 106 年 2 月 22 日北市都建字第 10634061000 號

裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市內湖區○○○路○○段○○號○○樓及○○樓建築物（下稱系爭建物），領有 75 使字 XX XX 號使用執照，其 1 樓建物核准用途為「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 G-3 類組），2 樓建物核准用途為「一般事務所」（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 G-2 類組）。本府於民國（下同）106 年

1 月 16 日於上址實施公共安全聯合稽查，查獲訴願人於系爭建物開設「○○館」經營按摩業（使用面積約 175.51 平方公尺），乃當場製作公共安全聯合稽查動態項目檢查紀錄表；嗣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 B1 類組），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 2 月 22 日北市都建字第 10634061001 號函檢送同日期北市都建字第 10634061000 號裁處書

（上開函及裁處書將訴願人姓名誤繕為○○○，業經原處分機關以 106 年 4 月 12 日北市都建字第 10634160800 號函更正在案）處訴願人新臺幣（下同）12 萬元罰鍰（第 1 次），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。該裁處書於 106 年 3 月 7 日送達，訴願人不服，

於 106 年 3 月 9 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原處分機關（106 年 2 月 22 日）北市都建字第 10634061001 號（函），惟該函僅係檢送裁處書等予訴願人，揆其真意，應係不服原處分機關 106 年 2 月

22 日北市都建字第 10634061000 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 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。
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-2 G-3	供商談、接洽、處理一般 事務之場所。 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-2	
	2.一般事務所.....。	
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.....。	

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 分 ：元）或其他處罰	類 第 1 次	
	B B1 處 12 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續。 類 類	
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：訴願人於系爭建物設立○○館經營按摩業，於 106 年 1 月 16 日遭稽查時即當場表示係 103 年 12 月才承接他人所經營之店面，因生意清淡，訴願人著手準備辦理歇業，嗣於 106 年 3 月 1 日辦妥歇業；又本件自 106 年 1 月 16 日遭稽查後並未收到任何陳

述意見之通知書，致訴願人喪失陳述意見之機會，旋即遭原處分機關裁處；請體諒訴願人為單親父親並扶養兩女，家境清寒，且就本案已表示同意配合改善並已正式辦理歇業

，請同意以行政指導並撤銷原處分。

四、查系爭建物領有 75 使字 xxxx 號使用執照，其 1 樓建物核准用途為「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 G-3 類組），2 樓建物核准用途

為「一般事務所」（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 G-2 類組），經本府於 106 年 1 月 16 日於上址實施公共安全聯合稽查，查獲訴願人於系爭建物開設「○○館」經營按摩業（使用面積約 175.51 平方公尺），乃當場製作公共安全聯合稽查動態項目檢查紀錄表；嗣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 B1 類組），涉有跨類組變更使用之事實，有系爭建物 75 使字 xxxx 號使用執照存根、○○館商業登記資料查詢及原處分機關所屬本市建築管理工程處 106 年 1 月 16 日執行本府公共安全聯合稽查動態項目檢查紀錄表等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張原處分機關於裁處前未給予訴願人陳述意見之機會及請體諒訴願人為單親父親並扶養兩女，家境清寒，且就本案已表示同意配合改善並已正式辦理歇業，請同意以行政指導並撤銷原處分云云。經查：

(一) 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第 3 點附表項次 16 規定，第 1 次違反建築法第 73 條第 2 項規定將建築物擅自變更為 B

1 類組使用，依建築法第 91 條第 1 項第 1 款規定，處使用人 12 萬元罰鍰，並限期改善

或補辦手續。

(二) 查本件訴願人為系爭建物使用人，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 B1 類組），涉有跨類組變更使用之事實，是訴願人擅自變更系爭建物為按摩業使用，卻未向原處分機關申請變更使用，依法即應受罰，尚不得以系爭養生館業已辦理歇業、訴願人家境清寒及行政機關應以行政指導代替處罰等為由，冀邀免責。

(三) 復按行政罰法第 42 條第 6 款規定，行政處分所根據之事實，客觀上明白足以確認者，行政機關得不給予陳述意見之機會。本件訴願人之違規行為客觀上業已明白足以確認，已如前述，縱原處分機關未給予陳述意見機會，亦難認有程序違誤之情形。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以訴願人第 1 次違反建築法第 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 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 袁秀慧（公出）

委員 張慕貞（代行）

委員 柯格鐘

委員 王韻茹

委員 吳秦雯

委員 王曼萍

委員 陳愛娥

委員 盛子龍

中華民國 106 年 5 月 23 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行

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）