

訴 願 人 ○○有限公司

代 表 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 7 月 24 日北市都建字第 10635961500 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○○號地下○○樓及○○樓建築物（下稱系爭建物），領有 84 使字第 XXX 號使用執照，系爭建物○○樓核准用途為「一般零售業」及地下○○樓核准用途為「防空避難室及一般零售業」，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）供一般門診、零售、日常服務之場所，經本府民國（下同）106 年 6 月 16 日公共安全聯合稽查，系爭建物現況供開設「○○會館」作為按摩業使用，現場查獲有 1 間包廂且營業面積超過 150 平方公尺，屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條所規定之 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，與原核定使用類組不合。原處分機關審認訴願人違反建築法第 73 條第 2 項規定，乃依同法第 91 條第 1 項第 1 款及本府處理違反

建築法事件統一裁罰基準規定，以 106 年 7 月 24 日北市都建字第 10635961500 號裁處書處使用

人即訴願人新臺幣（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。該裁處書於 106 年 7 月 27 日送達，訴願人不服，於 106 年 8 月 8 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、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-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	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）……。 。 ……

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	第 1 次	
	B 類	B1 組	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.....。」

臺北市政府都市發展局 102 年 1 月 16 日北市都建字第 10263922800 號函釋：「..... 說明

.....三、..... (一) B1 類組：除「視障按摩業」外，室內空間使用型態屬下列各款情形之一者：1. 營業範圍以固定隔屏或分隔牆加以區隔成包廂型式，且包廂出入口設有門扇者。2. 建築物樓地板面積超過 150m²，其營業範圍以固定隔屏或分間牆加以區隔，各居室出入口未設置門扇者（得設置垂簾或布幕）。.....」

二、本件訴願理由略以：系爭建物現場並未設有包廂，而係以拉簾隔出 12 個區隔，屬活動式，並未以木板、磚牆或其他設備區隔，屬 G-3 類組，而非 B-1 類組；原處分機關認定系爭營業場所為 B1 類組，於法尚有未合，請撤銷原處分。

三、查本案於 106 年 6 月 16 日經本府公共安全聯合稽查，嗣並經目的事業主管機關本府衛生局認定系爭建物經營按摩業；原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）稽查時發現現場設有具有門扇之包廂 1 間，且系爭建物營業面積超過 150 平方公尺；經原處分機關認定系爭建物現況屬建築物使用類組及變更使用辦法 B 類商業類 B-1 類組之按摩場所，並有建管處執行本府公共安全聯合稽查動態項目檢查紀錄表及現場照片等影本附卷可稽

，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建物現場並未設有包廂，而係以拉簾隔出 12 個區隔，屬活動式，未以木板、磚牆或其他設備區隔，屬 G-3 類組云云；惟建管處稽查時發現現場營業態樣為按摩業，設有具有門扇之包廂 1 間，且系爭建物營業面積超過 150 平方公尺，系爭建物使用類組為 B 類商業類第 1 組 (B-1)，與原核准使用類組不合，訴願人違規事實明確，訴願主張，不足採據。從而，原處分機關認定訴願人違反建築法第 73 條第 2 項前段規定，依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，處使用人即訴願人 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。

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	袁	秀	慧			
委員	張	慕	貞			
委員	柯	格	鐘			
委員	范	文	清			
委員	吳	秦	雯			
委員	王	曼	萍			
委員	陳	愛	娥			
中華民國	106	年	10	月	30	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 2 48 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：臺北市士林區福國路 101 號）。