

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 106 年 12 月 26 日北市都建字第 10634601900 號

裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、本市中山區○○路○○巷○○號地下○○樓建築物（下稱系爭建物），領有 70 使字 xxxx 號使用執照，原核准用途為「防空避難室及店鋪」，嗣經原處分機關以民國（下同）95 年 12 月 20 日北市都建字第 09572309400 號函核准變更用途為「店鋪兼日常服務業（理髮、美容）（G3 類組）」（該函因主旨之申請地址及地號有誤，經原處分機關以 97 年 1 月 22 日北市都建字第 09762616500 號函更正在案），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 組供一般門診、零售、日常服務之場所。訴願人於系爭建物開設「○○館」，經本府於 105 年 10 月 27 日前往上址進行稽查時，查認訴願人有經營按摩業，案經原處分機關審認系爭建物未經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），違反建築法第 73 條第 2 項前段

規定，乃依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 105 年 11 月 16 日北市都建字第 10564554800 號

裁處書（裁處書誤載為第 1064554800 號）處訴願人新臺幣（下同）12 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內改善或補辦手續。訴願人不服，於 105 年 12 月 20 日向本府提起訴願

,

經原處分機關重新審查後，審認裁處書記載事實內容有誤，乃以 106 年 2 月 20 日北市都授建字第 10570564900 號函通知訴願人並副知本府法務局，撤銷原處分機關前開 105 年 11 月 16 日北市都建字第 10564554800 號裁處書，嗣經本府以原處分已不存在為由，以 106 年 3 月 20 日府訴二字第 10600038900 號訴願決定：「訴願不受理。」在案。

二、經本府於 106 年 12 月 15 日派員前往系爭建物實施公共安全聯合稽查時，查認訴願人於系爭建物經營按摩業，案經原處分機關審認系爭建物未經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），違反建築法第 73

條第 2 項前段規定，乃依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 106 年 12 月 26 日北市都建字第 10

634601900 號裁處書（下稱原處分）處訴願人 12 萬元罰鍰，並限於文到 3 個月前改善或補辦手續，另以同日期北市都建字第 10634601901 號函檢送原處分等予訴願人。原處分於 106 年 12 月 29 日送達，訴願人不服，於 107 年 1 月 26 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢

卷答辯。

理由

一、查本件訴願書訴願請求欄記載：「中華民國 106 年 12 月 26 日北市都建字第 10634601901 號

請求撤銷裁罰。」惟原處分機關 106 年 12 月 26 日北市都建字第 10634601901 號函僅係檢送

原處分等予訴願人，揆其真意，應係對原處分不服，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。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」「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、	供商談、接洽、處理一般事務或	G-3	供一般門診、零售、日常
類	服務類	一般門診、零售、日常服務之場		服務之場所。
		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
\		
擬變更使用類組 \		G-3
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（新臺幣	分類	B1 組
：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：系爭建物業已於 95 年 12 月 20 日北市都建字第 09572309400 號及 97
年

1 月 22 日北市都建字第 09762616500 號文核准變更為 G 類辦公、服務、美容、按摩、零售
業使用，且每年皆按規定申報消防、公安等檢查通過在案。請詳查並准予撤銷裁罰。

四、查系爭建物領有 70 使字 xxxx 號使用執照，原核准用途為「防空避難室及店鋪」，嗣經原
處分機關以 95 年 12 月 20 日北市都建字第 09572309400 號函核准變更用途為「店鋪兼日
常

服務業（理髮、美容）（G3 類組）」，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 組供一般門診、零售、日常服務之場所。經本府公共安全聯合稽查
小組於 106 年 12 月 15 日至現場稽查，查得訴願人有未經申請核准，擅自將系爭建物違規
使用作為商業類 B-1 組之有區隔或包廂式按摩業場所，涉有跨類組變更使用之事實，有
系爭建物使用執照存根及其附表、竣工圖、本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及現場照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張系爭建物業經核准變更為 G 類組，可供按摩使用，且每年皆通過消防、公
安等檢查云云。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，應申請變更使用執照。是如有變更建築物使用類組之需求，應經申請，俟
取得主管機關核准變更使用類組後，再依核准用途使用，始為合法。查本案系爭建物經

原處分機關以 95 年 12 月 20 日北市都建字第 09572309400 號函核准變更用途為「店鋪兼
日

常服務業（理髮、美容）（G3 類組）」，依前開建築物使用類組及變更使用辦法附表一規定，係供一般門診、零售、日常服務之場所，依同辦法附表二規定，可作為未將場所加以區隔且非包廂式為人按摩之場所；而有區隔或包廂式為人按摩場所係屬同辦法第 2 條規定之 B 類商業類 B-1 組。惟依卷附現場照片所示，本案系爭建物設有包廂空間，且包廂中置有按摩床；再查訴願人 106 年度建築物防火避難設施與設備安全檢查申報書所附之檢查記錄簡圖中，系爭建物之平面圖標示有 2 間包廂，是訴願人將系爭建物作為有包廂之按摩業場所之事證明確，洵堪認定。另依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附表一，G-3 類組欲變更為 B-1 類組不適用該辦法免辦理變更使用執照之規定，仍應依建築法第 73 條第 2 項規定辦理使用執照之變更。訴願人主張系爭建物可供 G-3 類組按摩使用一節，顯係誤解法規，不足採據。從而，原處分機關依前揭規定及裁罰基準，處訴願人 12 萬元罰鍰，並限於文到 3 個月前改善或補辦手續，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 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

委員 劉 昌 坪

中華民國 107 年 4 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 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）