

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 107 年 3 月 28 日北市都建字第 10732900100 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○○號建築物（下稱系爭建物），領有 64 使字 xxxx 號使用執照，原核准用途為「店鋪及停車場」，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。經本府於民國（下同）106 年 11 月 1 日前往上址實施公共安全聯合稽查時，查認訴願人於系爭建物開設「○○館」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 11 月 10 日北市都建字第 10634515700 號裁處

書第 1 次處訴願人新臺幣（下同）12 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內依原核准用途使用或補辦手續。

二、嗣本府衛生局於 107 年 3 月 15 日派員至上址實施民俗調理業稽查時，查得現場營業態樣為按摩業及腳底按摩業，乃以 107 年 3 月 21 日北市衛醫字第 10730151100 號函通知原處分機

關處理。經原處分機關審認訴願人於系爭建築物經營按摩業，而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），第 2 次違反建築法第 73 條第 2 項前段規定，乃依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定及臺北

市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準規定，以 107 年 3 月 28 日北市都建字第 10732900

100 號裁處書（下稱原處分）處訴願人 24 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內依原核准

用途使用或補辦手續，逾期即依建築法規定連續處罰。原處分於 107 年 3 月 31 日送達，訴願人不服，於 107 年 4 月 24 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不服 107 年 3 月 28 日北市都建字第 10732900101 號函，惟該函

僅係原處分機關檢送原處分等予訴願人，且依訴願書所載訴願請求為請求撤銷罰鍰，揆其真意，應係不服原處分，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。

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：元）或其他處罰	分 類	B1 組
	第 2 次	處 24 萬元罰鍰，並限期停止違規使用。
裁罰對象	一、第 1 次處使用人，並副知建築物所有權人。 二、第 2 次以後處建築物所有權人、使用人。	

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 106 年 11 月 10 日接獲原處分機關裁處書後，於 107 年 1 月 24

日申請變更使用執照，107 年 2 月 13 日完成補正移建管科行政審查，惟申請執照審查程序尚未有結果，又於 107 年 3 月 28 日接獲第 2 次裁處書，實有失妥適之處分，請撤銷罰鍰。

四、查系爭建物領有 64 使字 XXXX 號使用執照，原核准用途為「店鋪及停車場」，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。經本府衛生局於 107 年 3 月 15 日派員至系爭建物實施民俗調理業稽查時，查得現場營業態樣為按摩業及腳底按摩業，經原處分機關審認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，有系爭建物使用執照存根及其附表、本府衛生局 107 年 3 月 21 日北市衛醫字第 10730151100 號函及所附 107

年 3 月 15 日民俗調理業稽查紀錄表及現場採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其於 106 年 11 月 10 日接獲原處分機關裁處書時，即積極辦理變更使用執照，惟因申請執照審查程序尚未有結果，又於 107 年 3 月 28 日接獲第 2 次裁處書，實有失妥

適之處分云云。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。查本案系爭建物原

核准用途為「店鋪及停車場」，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，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。查本案依卷附現場照片所示，系爭建物設有包廂空間，且包廂中置有按摩床；復查本府衛生局於 107 年 3 月 15 日派員實施民俗調理業稽查時，亦查認系爭建物現場營業態樣為按摩業及腳底按摩業，有本府衛生局 107 年 3 月 21 日北市衛醫字第 10730151100 號函及所附民俗調理業稽查紀錄表影本附卷可稽；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。再依原處分機關答辯書理由五表示，系爭建物變更使用執照申請案業於 107 年 2 月 13 日核退並請補正，且有補正文件刻正辦理中。準此，原處分機關尚未核准變更使用執照前，訴願人於系爭建物經營有區隔或包廂式按摩業，仍屬未經核准擅自變更使用建築物之情形；訴願主張，尚難採據。從而，原處分機關依前揭規定及裁罰基準，處訴願人 24 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內依原核准用途使用或補辦手續，逾期即依建築法規定連續處罰，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（請假）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 柯 格 鐘

委員 范 文 清

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 劉 昌 坪

中華民國 107 年 7 月 6 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧請假

副局長 張慕貞代行

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：臺北市士林區福國路 101 號）