

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 107 年 3 月 27 日北市都建字第 10734119400 號

裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市大安區○○路○○段○○號○○樓至○○樓建築物（下稱系爭建物），領有 91 使字第 xx xx 號使用執照，原核准用途為「一般零售業」，嗣經原處分機關以民國（下同）95 年 10 月 31 日北市都建字第 09571582700 號函核准○○號 2 層增列「日常服務業（美容）（G-3）」，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 G-3 組，供一般門診、零售、日常服務之場所，經本府衛生局配合本府公共安全聯合稽查小組於 107 年 3 月 7 日派員至系爭建物稽查時，認定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 條所規定之 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 款及

本府處理違反建築法事件統一裁罰基準規定，以 107 年 3 月 27 日北市都建字第 10734119400 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 個月內恢復改善或補辦手續。該裁處書於 107 年 4 月 2 日送達，訴願人不服，於 107 年 5 月 1 日向本府提起訴願，並據原處

分機關檢卷答辯。

理 由

一、本件訴願書雖載明不服之行政處分書發文日期及文號為「中華民國 107 年 3 月 27 日北市都建字第 10734119401 號」，惟查原處分機關係以該函檢送裁處書等予訴願人，揆其真意，應係對原處分機關 107 年 3 月 27 日北市都建字第 10734119400 號裁處書不服，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   | 商業類    | B-1 | 供娛樂消費，且處封閉或半封閉之場所。 |
| G   | 辦公、服務類 | 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               | 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.....。」
- 三、本件訴願理由略以：本案營業態樣認定有誤，經議員於 107 年 4 月 20 日邀集原處分機關及其所屬臺北市建築管理工程處（下稱建管處）、臺北市商業處及臺北市衛生局，就本案營業態樣認定辦理現場會勘後，確認符合核定用途，並未有違規使用情事，請撤銷原處分。
- 四、查系爭建物領有 91 使字 XXXX 號使用執照，原核准用途為「一般零售業」及「日常服務業（美容）」，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。經本府衛生局配合本府公共安全聯合稽查小組於 107 年 3 月 7 日派員至系爭建物稽查時，認定現場營業態樣為按摩業及腳底按摩業，乃當場製作民俗調理業稽查紀錄表，並經訴願人簽名確認在案。嗣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 7 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、至訴願人主張原處分機關、建管處、本市商業處及本府衛生局於 107 年 4 月 20 日辦理現場會勘後，會勘結果確認符合核定用途，並未有違規使用情事云云。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「一般零售業」及「日常服務業（美容）」，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；復查本府衛生局配合本府公共安全聯合稽查小組於 107 年 3 月 7 日派員至系爭建物稽查時，認定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 7 日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。至訴願人主張 107 年 4 月 20 日會勘結果認定符合核定用途一節，核屬事後改善行為；訴願主張，不足採據。從而，原處分機關依前揭規定及裁罰基準，處使用人即訴願

人 12 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內恢復改善或補辦手續，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

委員 張 慕 貞

委員 范 文 清

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

委員 盛 子 龍

委員 劉 昌 坪

中華民國 107 年 7 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 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）