

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 7 月 18 日北市都建字第 10760210992 號

裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

事實

本市中山區○○路○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），領有 101 使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為「日用百貨業」，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 G-3 組，供一般門診、零售、日常服務之場所，由訴願人及案外人○○○於該址合夥經營「○○商行（訴願人為該商行之負責人）」。經本府衛生局配合本府公共安全聯合稽查小組於民國（下同）107 年 6 月 27 日派員至系爭建物稽查時，認定「○○商行」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 條所規定之 B 類商業類 B-1 組），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 107 年 7 月 18 日北

市都建字第 10760210992 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 個月內依原核准用途使用或補辦手續。該裁處書於 107 年 7 月 24 日送達，訴願人不服，於 107 年 8 月 9 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

緩，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 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.....。」

二、本件訴願理由略以：訴願人於系爭建物經營○○商行，辦妥商業登記，裝修後用途為按摩業，並經原處分機關核發 104 裝修（使）第 xxxx 號室內裝修合格證明，現場室內面積扣除儲藏室及員工休息室，實際營業面積 137.26 平方公尺，低於 150 平方公尺，請撤銷原處分。

三、查系爭建物領有 101 使字第 xxxx 號使用執照，原核准用途為「日用百貨業」，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 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 6 月 27 日派員至系爭建物稽查時，認定現場營業態樣為按摩業，乃當場製作民俗調理業稽查紀錄表，並經現場負責人○○○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 6 月 27 日民俗調理業稽查紀錄表、本府公共安全聯合稽查動態項目檢查紀錄表及現場採證照片等影本附卷可稽；是本件違規事證明確，洵堪認定。

四、復按建築法第 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「日用百貨業」，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 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。是原處分機關據以裁處，固屬有據。惟依行政罰法第 3 條規定所稱行政罰法上之行為人，係指實施違反行政法上義務行為之自然人、法人、設有代表人或管理人之非法人團體、中央或地方機關或其他組織。經查本府衛生局於 107 年 6 月 27 日派員至系爭建物稽查時，查認「○○商行」於系爭建築物之營業態樣為按摩業，是將系爭建物違規作為商業類 B-1 組之有區隔或包廂式按摩業場所之行為人應係「○○商行」，訴願人雖係○○商行之負責人，惟該商號依經濟部商業登記基本資料顯示係合夥組織，該商號與訴願人二者係不同之權利義務主體，則本件違反行政法上義務而應受處罰之對象，應係○○商行，原處分機關逕以訴願人為本件處罰之對象，即有違誤。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，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 王 韵 茹
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥

中華民國 107 年 11 月 5 日