

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 108 年 7 月 29 日北市都建字第 10830360662 號

裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市中山區○○街○○號、○○號及○○號（○○樓）建築物（下稱系爭建物），領有 67 使字第 XXXX 號使用執照，核准用途為「商場」、「飲食店」（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-2 組，供商品批發、展售或商業交易，且使用人替換頻率高之場所、G 類辦公、服務類 G-3 組，供一般門診、零售、日常服務之場所）。訴願人於系爭建物獨資經營○○館，經本府衛生局（下稱衛生局）配合本府公共安全聯合稽查小組於民國（下同）108 年 7 月 17 日派員至系爭建物稽查時，查得現場經營營業態樣為按摩業及腳底按摩業，並製作民俗調理業稽查紀錄表。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，供娛樂消費，且處封閉或半封閉之場所），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 款及臺北

市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準規定，以 108 年 7 月 29 日北市都建字第 10830360662 號裁處書（下稱原處分，原處分誤繕使用執照核准用途之建築物使用類組之歸屬類組，業經原處分機關以 108 年 10 月 1 日北市都授建字第 1083242912 號函更正在案）處訴願人新臺幣（下

同）12 萬元罰鍰，並限於文到之日起 3 個月內改善或補辦手續，逾期未改善或補辦依同法連續處罰。原處分於 108 年 7 月 31 日送達，訴願人不服，於同日向本府提起訴願，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、第 3 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……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）

B 類	商業 類	供商業交易、陳列展售、娛樂、餐飲、消費之處所。	B-1	供娛樂消費，且處封閉或半封閉之場所。
			B-2	供商品批發、展售或商業交易，且使用人替換頻率高之場所。
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）.....。
B-2	1.....商場.....
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)..... 5.樓地板面積未達 300 平方公尺之下列場所:.....飲食店。

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 條第 1 項規定：「建築物變更使用類組，應依附表一規定辦理。」

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	B 類	G 類
擬變更使用類組	B2	G-3
商業類 (B 類)	B-1	X 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.....。」

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：「主旨：有關

本市『按摩場所』建築物用途類組認定事宜乙案，請查照並轉知所屬會員。說明：....

..三、參酌內政部函釋並考量營業場所規模大小、危險指標與使用強度，認定本市按摩場所之用途類組如下：(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間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：訴願人經營○○館 2 年多，歷經多次檢查，一切均奉公守法，突遭原處分機關裁罰，實不知違法由來，也未曾有公務人員提出警語，而是直接以鉅額罰單開罰；經提示是一無用木門，訴願人已拆除木門，請撤銷原處分。

三、查訴願人有如事實欄所述未經申請核准，擅自將系爭建物作為商業類 B-1 組之有區隔、包廂式按摩場所使用之事實，有 67 使字第 XXXX 號使用執照存根、衛生局 108 年 7 月 17 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。

四、至訴願人主張其經營○○館 2 年多，歷經多次檢查，一切均奉公守法，突遭原處分機關裁罰，不知違法由來，也未曾有公務人員提出警語，即直接以鉅額罰單開罰；經提示是一無用木門，訴願人已予以拆除，請撤銷原處分云云。按建築物應依核定之使用類組使

用，其有變更使用類組者，應申請變更使用執照；違者，處建築物所有權人、使用人等 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續；揆諸建築法第 73 條第 2 項及第 91 條

建 第 1 項第 1 款等規定自明。查本件依卷附 67 使字第 XXXX 號使用執照存根影本記載，系爭

物之核准用途為「商場」、「飲食店」，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-2 組供商品批發、展售或商業交易，且使用人替換頻率高之場所、G 類辦公、服務類 G-3 組，供一般門診、零售、日常服務之場所。依衛生局於 108 年 7 月 17 日

派

員至系爭建物稽查所製作之民俗調理業稽查紀錄表影本所載，訴願人於系爭建物經營○○館，該表之現場營業態樣欄勾選「按摩業」及「腳底按摩業」，且訴願人所營商號之現場人員於業者自述欄勾選「按摩業」及「腳底按摩業」，並經該現場人員○○○簽名確認在案；復查現場採證照片影本顯示，訴願人於系爭建物所營商號內有以固定隔屏或分間牆加以區隔成包廂型式，且包廂出入口設有門扇之包廂空間，依原處分機關 102 年 1 月 16 日北市都建字第 10263922800 號函釋說明三、（一）之第 1 款內容，其營業範圍係以分間牆加以區隔成包廂型式，且包廂出入口設有門扇，屬 B-1 類組。又依前揭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內容，系爭建物之核准用途「商場」及「飲食店」（B-2 及 G-3 類組），如變更為按摩業（B-1 類組），應依建築法第 73 條第 2 項等規定辦理變更使用執照；是訴願人未經核准擅自變更系爭建物作為有包廂之按摩業場所使用之事實明確，洵堪認定。訴願人主張未曾有公務人員提出警語，即直接以鉅額罰單開罰一節；查違反建築法第 73 條第 2 項規定而依同法第 91 條第 1 項第 1 款規

定

處罰者，並無先行勸導改善，逾期未改善者始得處罰之規定。末查訴願人主張其已拆除木門一節；然此屬事後改善行為，尚不影響本件違規事實之成立。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關裁處訴願人 12 萬元罰鍰，並限於文到之日起 3 個月內改善或補辦手續，揆諸前揭規定及裁罰基準，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 范文清
委員 王韻茹
委員 吳泰雯
委員 王曼萍

委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 劉 昌 坪
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽

中華民國 108 年 10 月 28 日

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）