

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 12 月 12 日北市都建字第 10831304552 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○○巷○○號○○樓至○○樓建築物（下稱系爭建物），領有 62 使字第 xxxx 號使用執照，其中 1 樓之核准用途為「店舖及住宅」（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條第 1 項附表一規定之 G 類辦公、服務類 G-3 組供一般門診、零售、日常服務之場所

，及 H 類住宿類 H-2 組供特定人長期住宿之場所），2 樓至 4 樓之核准用途為「集合住宅」。

訴

願人於系爭建物經營「○○館」，經本市建築管理工程處（下稱建管處）於民國（下同）108 年 11 月 11 日派員至系爭建物執行本府公共安全聯合稽查動態項目檢查時，查得現場經營按摩業，並製作檢查紀錄表。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 項前段規定，乃依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定

，以 108 年 12 月 12 日北市都建字第 10831304552 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 個月內改善依原核准用途使用或變更使用執照，逾期未改善或補辦手續將依同法相關規定連續處罰。原處分於 108 年 12 月 13 日送達，訴願人不服，於 109 年 1 月 10

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	B 類	G 類	H 類
	商業類	辦公、服務類	住宿類
類別 定義	供商業交易、陳列展售、娛樂、餐飲、消費之場所。	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。	供特定人住宿之場所。
組別	B-1	G-3	H-2
組別 定義	供娛樂消費，且處封閉或半封閉之場所。	供一般門診、零售、日常服務之場所。	供特定人長期住宿之場所。

附表二 建築物使用類組使用項目舉例（節錄）

類組	B-1	G-3	H-2
使用 項目 舉例	1.....按摩場所（將場所加以區隔或包廂式為人按摩之場所）、..... 4.樓地板面積未達五百平方公尺之下列場所：店鋪、當舖、一般零售場所、日常用品零售場所、便利商店等類似場所。	1.集合住宅、住宅、民宿

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	G 類	H 類
擬變更使用類組	G-3	H-2
商業類（B 類）	B-1 ×	×

符號及數字說明：

一、× 代表不適用本辦法，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（下稱裁罰基準）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	B 類
	B1 組
	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……。」

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：「……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 150^m，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：原處分並無任何事實涵攝及完備之說理過程，難謂已盡處分理由說明之法律義務；訴願人縱有違法，亦屬初犯，原處分機關未說明 12 萬元罰鍰之依據為何，原處分違反行政行為明確性原則。系爭建物 1 樓開放之按摩座椅，未將場所區隔且非包廂式按摩場所，應歸類於 G3 類組，訴願人就 1 樓的使用應符合原核准用途，原處分機關未給予訴願人陳述意見之機會；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 62 使字第 xxxx 號使用執照存根、建管處 108 年 11 月 11 日

執行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，原處

分自屬有據。

四、至訴願人主張原處分未說明處分理由及裁處 12 萬元罰鍰之依據，違反行政行為明確性原則；系爭建物 1 樓非包廂式按摩場所；另原處分機關未給予訴願人陳述意見之機會云云。
。經查：

（一）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 條第 1 項第 1 款等規定自明。查本件依 62 使字第

XXX

x 號使用執照存根影本記載，系爭建物 1 樓之核准用途為「店舖及住宅」，屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條第 1 項附表一規定之 G 類辦公、服務類 G-3 組供一般門診

、

零售、日常服務之場所，及 H 類住宿類 H-2 組供特定人長期住宿之場所，另 2 樓至 4 樓之

核准用途為「集合住宅」。依建管處於 108 年 11 月 11 日派員至系爭建物稽查所製作之執行本府公共安全聯合稽查動態項目檢查紀錄表影本所載，訴願人於系爭建物經營「○○館」，該紀錄表之現況使用類組欄記載「B1 按摩業 有門」，並經訴願人簽名確認在案；復依原處分機關訴願答辯書之理由三（三）記載略以，訴願人將系爭建物作為按摩場所使用，1 樓至 4 樓屬單一使用單元，其中 3 樓及 4 樓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；有現場採證照片影本在卷可憑。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

，

訴願人營業範圍係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，屬 B-1 類組，此亦有上開經訴願人簽名確認之檢查紀錄表影本附卷可稽。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為店舖、住宅及集合住宅（G-3 及 H-2 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，違反建築法第 73 條第 2 項規定之事實明確，洵堪認定。

（二）另依原處分之主旨、事實、理由及法令依據欄內容，已記載本件裁處之事實及法令依據，至於裁處訴願人 12 萬元罰鍰之依據，原處分中雖僅記載依建築法第 91 條第 1 項第

1

款規定，然已於訴願答辯書之理由三（二）敘明係依裁罰基準第 3 點附表項次 16 規定

處訴願人 12 萬元罰鍰，依行政程序法第 114 條第 1 項第 2 款規定：「違反程序或方式
規

定之行政處分，除依第一百十一條規定而無效者外，因下列情形而補正：……二、必須記明之理由已於事後記明者。」原處分之裁量依據瑕疵應認已補正，故原處分並未違反行政行為明確性原則。末按行政處分所根據之事實，客觀上明白足以確認者，行政機關得不給予陳述意見之機會，行政罰法第 42 條第 6 款定有明文。本件訴願人未經申請核准，擅自將系爭建物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，作為商業類 B-1 組使用之事實，已如前述，本次違規行為客觀上業已明白足以確認，則原處分機關自得不給予訴願人陳述意見之機會；準此，本件原處分機關所為處分尚難謂因未給予訴願人陳述意見之機會，而有程序違法之情形。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，並限於文到次日起 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（公出）

委員 張 慕 貞（代行）

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 盛 子 龍

委員 劉 昌 坪

委員 洪 偉 勝

委員 范 秀 羽

中華民國 109 年 3 月 19 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）