

訴 願 人 ○○○即○○館

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 111 年 8 月 17 日北市都建字第 11161641942 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

#### 主文

訴願駁回。

#### 事實

本市萬華區○○大道○○號○○樓（下稱系爭建物）等建築物，領有 61 使字第 xxxx 號使用執照，其中 1 樓之核准用途為「被服加工廠」（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 C 類工業、倉儲類 C-2 組供儲存、包裝、製造、檢驗、研發、組裝及修理一般物品之場所）。本府衛生局於民國（下同）111 年 6 月 21 日派員至系爭建物稽查，查得訴願人於系爭建物經營按摩業（現場以包廂區隔），並製作民俗調理業稽查紀錄表，移請原處分機關處理。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 條第 1 項附表一規定之 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 款及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）規定，以 111 年 8 月 17 日北市都建字第 11161641942 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）12 萬元罰鍰，並限於 111 年 9 月 25 日前停止違規使用，並依原核准用途使用或補辦變更使用執照竣工手續，逾期依建築法規定連續加重處罰。原處分於 111 年 8 月 23 日送達，訴願人不服，於 111 年 8 月 26 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理由

- 一、本件訴願書訴願請求欄雖記載：「……請求撤銷……111 年 8 月 17 日北市都建字第 11161641941 號函……」惟查原處分機關 111 年 8 月 17 日北市都建字第 11161641941 號函僅係檢送原處分等予訴願人之函文，揆其真意，應係對原處分不服，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、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 商業類	C 類 工業、倉儲類
類別定義	供商業交易、陳列展售、娛樂、餐飲、消費之場所。	供儲存、包裝、製造、檢驗、研發、組裝及修理物品之場所。
組別	B-1	C-2
組別定義	供娛樂消費，且處封閉或半封閉之場所。	供儲存、包裝、製造、檢驗、研發、組裝及修理一般物品之場所。

附表二 建築物使用類組使用項目舉例（節錄）

類組	B-1	C-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）、..... .....	..... 2.一般工場、工作場、工廠等類似場所。

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	C 類
---------	-----

擬變更使用類組	C-2
商業類 (B類)	B-1×

符號及數字說明：一、x 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第 4 點規定：「違反本法之統一裁罰基準如附表二。」

附表二 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……。」

三、本件訴願理由略以：訴願人已於 111 年 8 月 19 日協同建物所有權人依原處分機關 111 年 7 月 8 日北市都築字第 1113053560 號函 (下稱 111 年 7 月 8 日) 申請繳納回饋金 16 萬 5,807 元，原處分有一行為多次處罰之情形，請撤銷原處分。

四、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 B 類商業類 B-1 組之有區隔、包廂式按摩場所使用之事實，有 61 使字第 xxxx 號使用執照存根、111 年 6 月 21 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、至訴願人主張其已協同建物所有權人依原處分機關 111 年 7 月 8 日函申請繳納回饋金 16 萬 5,807 元，原處分有一行為多次處罰之情形云云。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 條第 1 項第 1 款等規定自明。查本件依 61 使字第 xxxx 號使用執照存根影本記載，系爭建物 1 樓之核准用途為「被服加工廠」，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 C 類工業、倉儲類 C-2 組

供儲存、包裝、製造、檢驗、研發、組裝及修理一般物品之場所；惟本府衛生局於 111 年 6 月 21 日查得訴願人於系爭建物經營「按摩業」，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 B 類商業類 B-1 組供娛樂消費，且處封閉或半封閉之場所，是訴願人有未經申請核准，擅自將系爭建物變更使用類組而使用之事實明確，洵堪認定。復依原處分機關 111 年 7 月 8 日函記載略以：「……有關臺端於本市萬華區○○大道○○號○○樓經營『第 27 組：一般服務業（十八）傳統整復推拿、按摩、腳底按摩及瘦身美容業（營業樓地板面積 150 平方公尺以下者）』，不符都市計畫法相關規定，請儘速另覓合法地點營業或改善為符合規定之使用，或依相關規定向本局繳納回饋金……三、依本府 108 年 10 月 25 日府都規字第 10830977741 號公告『修訂……臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案內有關商業區變更回饋相關規定案……（第二次修訂）』計畫書及臺北市土地使用分區管制自治條例相關規定，在『第三種商業區』允許作『第 27 組：一般服務業（十八）傳統整復推拿、按摩、腳底按摩及瘦身美容業（營業樓地板面積 150 平方公尺以下者）』使用；惟查原屬『第三種住宅區』不允許作『第 27 組：一般服務業（十八）傳統整復推拿、按摩、腳底按摩及瘦身美容業（營業樓地板面積 150 平方公尺以下者）』使用，應依上開都市計畫案規定辦理回饋後，始得作該業別使用，併予敘明……」可知 111 年 7 月 8 日函係告知訴願人系爭建物位於都市計畫原屬「第三種住宅區」，不允許作「第 27 組：一般服務業（十八）傳統整復推拿、按摩、腳底按摩及瘦身美容業（營業樓地板面積 150 平方公尺以下者）」使用，應依上開都市計畫案規定辦理回饋後，始得作該業別使用；且回饋金非屬罰鍰，是訴願人主張原處分有一行為多次處罰，係屬誤解，不足採據。從而，原處分機關裁處訴願人 12 萬元罰鍰，並限於 111 年 9 月 25 日前停止違規使用，並依原核准用途使用或補辦變更使用執照竣工手續，揆諸前揭規定及裁罰基準，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（公假）  
委員 張 慕 貞（代行）  
委員 王 韻 茹

委員 吳 秦 雯  
委員 王 曼 萍  
委員 盛 子 龍  
委員 洪 偉 勝  
委員 范 秀 羽  
委員 邱 駿 彥  
委員 郭 介 恒

中華民國 111 年 11 月 9 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）