

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 111 年 10 月 13 日北市都建字第 11161799544 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人所有本市萬華區○○街○○號○○樓建築物（下稱系爭建物）

，領有 66 使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為店舖（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）。系爭建物經本府衛生局（下稱衛生局）於民國（下同） 111 年 1 月 18 日、2 月 10 日派員稽查，發現案外人○○○（下稱○君）於該址現場經營按摩業，並移請原處分機關處理。案經原處分機關審認○君未經核准擅自變更系爭建物作為按摩業（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）使用，違反建築法第 73 條第 2 項規定，爰依同法第 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 3 月 11 日北市都建字第 11161171951 號函（下稱 111 年 3 月 11 日函）檢送同日期北市都建字第 11161171952 號裁處書（下稱 111 年 3 月 11 日裁處書）處○君新臺幣（下同）12 萬元罰鍰，並限於文到後次日起 30 日內停止違規使用並依原核准用途使用或補辦妥變更使用執照手續，屆時仍未辦理者，得連續加重處罰，同函並副知系爭建物所有權人即訴願人，請其善盡建築物合法使用及管理維護之責，屆期仍未改善或補辦者，將連帶處罰所有權人，111 年 3 月 11 日函於 111 年 3 月 18 日送達訴願人。

二、嗣衛生局於 111 年 8 月 9 日派員至系爭建物稽查，發現現場由案外人○

○○（下稱○君）仍經營按摩業，乃移請原處分機關處理。案經原處分機關審認○君未經核准擅自變更系爭建物作為按摩業（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）使用，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 款及裁罰基準規定，以 111 年 10 月 13 日北市都建字第 11161799544 號裁處書（下稱原處分）處訴願人 24 萬元罰鍰，限於 111 年 11 月 7 日前停止違規使用並依原核准用途使用或補辦妥變更使用執照手續，屆期仍未辦理，得連續加重處罰（第 3 次加重裁罰 30 萬元並停止供水電）。原處分於 111 年 10 月 19 日送達，訴願人不服，於 111 年 10 月 25 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 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。」「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）

類別	B 類	G 類
	商業類	辦公、服務類
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。
組別	B-1	G-3
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。

附表二 建築物使用類組使用項目舉例（節錄）

類組	B-1	G-3
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）.....等類似場所。 4.樓地板面積未達 500 平方公尺之下列場所：店舖.....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：「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

原核准使用類組	G 類（辦公、服務類）
擬變更使用類組	G-3
B 類（商業類）	x
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（節略）

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。
	第 2 次	處 24 萬元罰鍰，並限期停止違規使用。
裁罰對象	一、第 1 次處使用人，並副知建築物所有權人。 二、第 2 次以後處建築物所有權人、使用人。	

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：訴願人非本件未經核准變更使用「擅自使用建築物者」之行為人，原處分機關以欠缺實務管理權之建物所有權人為裁

罰對象，與建築法第 73 條第 2 項規定所欲達成之目的顯失均衡；本案之行政指導諭知辦理變更使用執照，未敘明使用人可以縮小使用範圍及拆下門扇，即屬合法使用，亦未通知訴願人提出說明，應撤銷原處分，並補正行政處分程序。

三、查訴願人所有系爭建物核准用途為店舖（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），前經衛生局於 111 年 1 月 18 日、2 月 10 日派員查認○君於系爭建物內經營按摩業（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），原處分機關乃通知訴願人請其善盡建築物合法使用及管理維護之責，屆期仍未改善或補辦者，將連帶處罰所有權人，系爭建物復於 111 年 8 月 9 日再遭查獲違規作為按摩業使用之事實，有 66 使字第 xxxx 號使用執照存根、衛生局 111 年 1 月 18 日、111 年 2 月 10 日、111 年 8 月 9 日民俗調理業稽查紀錄表及現場採證照片等影本可稽；是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關以欠缺實務管理權之建物所有權人為裁罰對象，與建築法第 73 條第 2 項規定所欲達成之目的顯失均衡；本案未敘明使用人可以縮小使用範圍及拆下門扇，即屬合法使用，未通知訴願人提出說明云云。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等；建築物擅自變更類組使用按其變更使用之類組及違規次數之不同定其裁罰金額，第 1 次裁處使用人，並副知建築物所有權人，第 2 次以後裁處建物所有權人、使用人；為建築法第 73 條第 2 項、第 91 條第 1 項第 1 款及裁罰基準第 4 點附表二項次 16 所明定。次按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（G-3 類組）者，如變更為商業類 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。查系爭建物前經查獲違規作按摩業使用，經原處分機關以 111 年 3 月 11 日裁處書處使用人○君 12 萬元罰鍰，限於文到後次日起 30 日內停止違規使用並依原核准用途使用或補辦妥變更使用執照手續，逾期即依建築法規定連續加重處罰，並以 111 年 3 月 11 日函副知系爭建物所有權人即訴願人，請訴願人善盡建築

物合法使用及管理維護之責，屆期仍未改善或補辦者，將連帶處罰所有權人。嗣衛生局於 111 年 8 月 9 日至系爭建物稽查，發現現場由 ○君經營按摩業，是系爭建物仍有作按摩業使用之違規事證明確；訴願人為系爭建物所有權人，其未辦妥變更使用執照仍提供系爭建物作按摩業使用；且系爭建物係第 2 次遭查獲違規，經原處分機關審酌如僅對使用人處罰，尚不足以達成建築法第 73 條第 2 項規定管制以維護公共安全之目的，爰除處罰使用人 ○君外，復以系爭建物所有權人為本件裁罰之受處分人，足認原處分機關並未恣意選擇裁罰對象，而係審酌對使用人裁罰仍無法達成行政目的，始對訴願人處罰，自難謂原處分機關以訴願人為裁罰對象與建築法第 73 條第 2 項規定之目的失衡。訴願主張，尚難據之而對其為有利之認定。

- (二) 另依建築法第 91 條第 1 項第 1 款規定，違反同法第 73 條第 2 項規定，即應處罰，並無原處分機關於裁處前應曉諭敘明如何改善始得裁罰之規定。復按行政罰法第 42 條第 6 款規定，裁處所根據之事實，客觀上明白足以確認者，行政機關於裁處前得不給予受處罰者陳述意見之機會。本案訴願人之違規情事，業如前述，亦有現場照片影本在卷可憑，客觀上已明白足以確認；尚難謂原處分機關未給予陳述意見之機會，而有程序違法之情形。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，並無不合，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 連 堂 凱
委員 張 慕 貞
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽
委員 邱 駿 彥
委員 李 建 良

中華民國 112 年 1 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)