臺北市政府 115.02.13 府訴三字第 1146086797 號訴願決定書

訴　　願　　人　○○○○○○○○○有限公司

代　　表　　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 114 年 8 月 22 日北市都建字第 11430609742 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○○巷○○號地下○○層（登記面積 200.29 平方公尺，下稱系爭建物 1）及○○號地下○○層（登記面積 135.53 平方公尺，下稱系爭建物 2）建築物，領有 xx 使字第 xxx 號使用執照，地下 1 層核准用途為一般零售業等，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-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，由訴願人於系爭建物 1、系爭建物 2 經營「xxxx xxxx xxxxxxx xxxx○○○○○○○○○」（登記地址位於系爭建物 2）。本府體育局（下稱體育局）於民國（下同）114 年 4 月 21 日派員至現場查察，認定現場經營競技及休閒運動場館業之健身中心（營業樣態：運動訓練班），並製作體育局轄管場館（不含游泳池）檢查表（下稱檢查表），以 114 年 7 月 15 日北市體產字第 1143028689 號函（下稱 114 年 7 月 15 日函）移請原處分機關處理。經原處分機關審認訴願人未經核准擅自將系爭建物 1、系爭建物 2 變更使用為樓地板面積在 300 公尺以下之運動訓練班（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 D 類休閒、文教類 D-5 組供短期職業訓練、各類補習教育及課後輔導之場所），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（下稱裁罰基準）第 4 點附表二項次 16 規定，以 114 年 8 月 22 日北市都建字第 11430609742 號函檢送同日期同文號之裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同） 6 萬元罰鍰，並限於 114 年 9 月 25 日前改善或補辦手續，逾期即依建築法規定連續處罰，同函副知系爭建物 1、系爭建物 2 所有權人○○○○善盡建物所有權人管理責任督促使用人改善或依限補辦手續。原處分於 114 年 8 月 26 日送達，訴願人不服，於 114 年 9 月 16 日向本府提起訴願，11 月 17 日補充訴願資料，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、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		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-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。
D 類	休閒、文教類	供運動、休閒、參觀、閱覽、教學之場所。	D-5	供短期職業訓練、各類補習教育及課後輔導之場所。

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-2	1.百貨公司(百貨商場)、市場(超級市場、零售市場、攤販集中場)、展覽場(館)、量販店、批發場所(倉儲批發、一般批發、農產品批發)等類似場所。 2.樓地板面積在 500 平方公尺以上之下列場所：店 舖、當舖、一般零售場所、日常用品零售場所等類似場所。
D-5	……

	3.樓地板面積在 300 平方公尺以下之運動訓練班，且無附設鍋爐、水療 SPA、三溫暖、蒸氣浴、烤箱設備、按摩服務及設備(如屬運動訓練之需要時，限設置按摩床一張，僅得以防焰式拉簾或布幕區隔，且未置於包廂內)、明火設備及餐飲等。

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 擬變更使用類組		B 類 B-2
休閒、文教類(D 類)	D-5	2
符號及數字說明： …… 二、下列符號係代表符合所列條件者免辦理變更使用執照，未符合者應依建築法第 73 條第 2 項辦理變更使用執照： …… (二)2 代表使用樓地板面積未達 200 平方公尺者。 ……		

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		第 1 次
	D 類	D5 組	處 6 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。 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……。」

111 年 3 月 28 日府授都規字第 1113026443 號函釋（下稱 111 年 3 月 28 日函釋）：「主旨：有關本市土地使用分區管制自治條例及其附條件允許使用標準之『營業樓地板面積』認定與執行方式，修正如說明，請查照。說明：……二、有關旨揭自治條例及標準之『營業樓地板面積』，係指單戶營業空間面積，認定方式如下：（一）『第 21 組：飲食業』、『第 22 組：餐飲業』及『第 32 組：娛樂服務業（十一）飲酒店（營業樓地板面積超過 150 平方公尺者）』……（二）非屬前開使用組別者，其『機房』、『廁所』部分得不計入營業樓地板面積，且以合計不得超過 20 %營業樓地板面積為限。三、上開單戶面積得以建物登記簿謄本面積（不含陽台及雨遮）、開業建築師或室內裝修管理辦法第 16 條規定之專業設計技術人員簽證圖面擇一核算。……。」

二、本件訴願理由略以：依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，使用樓地板面積未達 200 平方公尺者得免辦理變更使用執照。系爭建物 1、系爭建物 2 分別領有 110 裝修（使）第 5304 號、第 4224 號室內裝修合格證，申請面積分別為 199.4、134.55 平方公尺，用途均為「D-5 運動訓練班」，均未達 200 平方公尺，且無合併申請之情事，自不構成違規使用。現場使用範圍認定與一定規模以下建築物免辦理變更使用之規範無直接關聯，請撤銷原處分。

三、查訴願人有如事實欄所述將系爭建物 1 、系爭建物 2 作為樓地板面積在 300 平方公尺以下之運動訓練班，屬 D 類休閒、文教類 D-5 組供短期職業訓練、各類補習教育及課後輔導之場所之事實，有 xx 使字第 xxx 號使用執照存根、建物標示相關部別列印資料、體育局 114 年 7 月 15 日函及所附檢查表、現場採證照片等影本附卷可稽。

四、惟按行政機關應依職權調查證據，對於當事人有利及不利事項一律注意，且對於人民有所處罰，必須有足資認定違法事實之證據，始足當之；揆諸行政程序法第 9 條及第 36 條規定自明。復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規定，建築物核准用途為「供商品批發、展售或商業交易，且使用人替換頻率高之場所」（B-2 類組），如變更為競技及休閒運動場館業（D-5 類組）使用，須於使用樓地板面積未達 200 平方公尺者，始得免辦理變更使用執照，否則應依建築法第 73 條第 2 項辦理變更使用執照。本件原處分機關係依體育局 114 年 4 月 21 日檢查表所載，將系爭建物 1、系爭建物 2 之使用面積合併計算為 299.56 平方公尺。惟查系爭建物 1、系爭建物 2 既分屬不同門牌地址及建號，則其辦理變更使用執照亦應分別辦理，原處分機關逕將系爭

建物 1、系爭建物 2 之使用面積合併計算，是否與原處分機關辦理變更使用執照之程序相符，尚有疑義。復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規定，對於免辦理變更使用執照之面積判斷以使用樓地板之面積作為認定標準；再依本府 111 年 3 月 28 日函釋意旨，有關本市土地使用分區管制自治條例及其附條件允許使用標準之營業樓地板面積之認定，除飲食業、餐飲業及飲酒店外，其機房、廁所部分得不計入營業樓地板面積；且單戶面積得以建物登記簿謄本面積（不含陽台及雨遮）、開業建築師或室內裝修管理辦法第 16 條規定之專業設計技術人員簽證圖面擇一核算。該函釋與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所定之樓地板面積之認定標準是否相同？原處分機關對此未有回應，則本案系爭建物 1 、系爭建物 2 之 D-5 運動訓練班之使用樓地板面積如何計算，即為本件主要爭點，原處分機關自應舉證說明。經查訴願人已提出系爭建物 1、系爭建物 2 領之有 xxx 裝修（使）第 xxxx 號、第 xxxx 號室內裝修合格證，證明其等使用面積分別為 199.4、134.55 平方公尺，均未達 200 平方公尺，則原處分機關審認系爭建物 1、系爭建物 2 之使用面積合併超過 200 平方公尺，而非屬得免辦理變更使用執照之憑據為何？原處分機關答辯書僅敘明應依體育局現場查得合併使用面積 299.56 平方公尺為據，惟查系爭建物 1 及系爭建物 2 為 2 個建號，2 個建物所有權登記，其等變更使用執照亦需分別申請，則原處分機關合併認定使用樓地板面積之論據不明，原處分機關認定訴願人未經核准變更使用擅自使用系爭建物 1、系爭建物 2，違反建築法第 73 條第 2 項規定，尚屬率斷。本件相關疑義經本府法務局請原處分機關補充答辯，仍未能提具相關資料或說明以供審究，容有予以釐清確認之必要。從而，為維護訴願人之權益及原處分之正確適法，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 連 堂 凱（公出）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 陳 愛 娥

委員 盛 子 龍

委員 邱 駿 彥

委員 李 瑞 敏

委員 陳 衍 任

委員 周 宇 修

委員　邱　子　庭

委員　陳　陽　升

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　13　　日

本案依分層負責規定授權人員決行