

訴 願 人：○○股份有限公司

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 96 年 7 月 9 日北市都建字第 09669390900 號函之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣本市大安區○○大道○○段○○號地下○○樓建築物，領有 79 使字第 xxxx 號使用執照及 89 變使字第 xxxx 號變更使用執照，核准變更用途為「健身服務業」。嗣經本市商業管理處（自 96 年 9 月 11 日起更名為臺北市商業處）於 96 年 6 月 25 日 15 時 40 分派員進行商業稽查時，查認訴願人於該址經營登記範圍外之三溫暖業，違反臺北市舞廳舞場酒家酒吧及特種咖啡茶室管理自治條例第 4 條第 4 項規定，乃依同自治條例第 12 條第 1 項規定，以 96 年 7 月 3 日北市商三字第 09632601100 號函命令訴願人停止經營三溫暖業之業務，同函並副知原處分機關所屬本市建築管理處。案經原處分機關審認系爭建築物之使用人即訴願人未經申請核准擅自為「商業類」第 1 組之「供娛樂消費之場所」使用，與原核准之「休閒、文教類」第 1 組之「供低密度使用人口運動休閒」場所不符，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第 3 點附表第 16 項規定，以 96 年 7 月 9 日北市都建字第 09669390900 號函，處訴願人新臺幣（以下同）12 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內恢復原核准用途使用，或辦理用途變更或逕向目的事業主管機關申辦合法證照。訴願人不服，於 96 年 7 月 26 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按建築法第 2 條第 1 項規定：「主管建築機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。」第 73 條第 2 項前段規定：「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 9 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。」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 6 萬元以上 30 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 73 條第 2 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 73 條第 4 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，如下表：……」（節錄）

類別	B 類	D 類	G 類
定義	商業類	休閒、文教類	辦公、服務類
類別	供商業交易、陳列	供運動、休閒、參	供商談、接洽、處理
定義	展售、娛樂、餐飲	觀、閱覽、教學之	一般事務或一般門診
	、消費之場所。	場所。	、零售、日常服務之
			場所。
組別	B-1	D-1	G-3
組別	供娛樂消費之場所	供低密度使用人口	供一般門診、零售、
定義	。	運動休閒之場所。	日常服務之場所。

「前項建築物使用類組之使用項目表如附表 1。」

附表 1 建築物使用類組使用項目表（節錄）

類組	使用項目舉例
B1	1 三溫暖場所（提供冷、熱水池、蒸烤設備，供人沐浴之場所） 。

D1	1 健身服務場所（三溫暖除外） 。
	
G3	
	4 . 樓地板面積未達 500 m ² 之下列場所：店舖、一般零售場所、日常用品零售場所、便利商店。
	

臺北市政府 95 年 7 月 5 日府工建字第 09560103901 號公告：「主旨：公告委任本府都市發展局辦理建築管理業務之事項，自中華民國 95 年 8 月 1 日起實施。 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. 」

95 年 10 月 5 日修正之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：「三、違反本法之統一裁罰基準如附表： 」（節錄）

（新臺幣：元		
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	分類	B 類
（新臺幣：元		
) 或其他處罰		
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		
第 1 次處使用人，並副知建築物所有權人。 .		
.		

二、本件訴願理由略以：

訴願人已於民國 90 年 3 月 12 日取得設立○○分公司之許可，此有營利事業登記證可稽，該營利事業登記證營業項目第 1 項註記有依 89 變使字第 XXXX 號使用執照及圖說用途範圍使用，依 89 變使字第 XXXX 號函許可圖說，已載明男女賓區各有熱池、冷池及蒸氣室等，即表示業經許可設置三溫暖設施，訴願人係合法經營三溫暖服務，請撤銷原處分以維權益。

三、卷查系爭建築物領有 79 使字第 XXXX 號使用執照及 89 變使字第 XXXX 號變更使用執照，原核准變更用途為「健身服務業」，依前揭建築物使用類組及變更使用辦法規定，屬 D 類（休閒、文教類）第 1 組（D-1），為供低密度使用人口運動休閒之場所。惟系爭建築物經本市商業管理處查認其有經營三溫暖業之情事，此有使用執照存根、變更使用執照影本及本市商業管理處 96 年 6 月 25 日商業稽查紀錄表等影本附卷可稽。複查訴願人於系爭建築物未經許可擅自變更使用為三溫暖業，依前揭建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定，係屬 B 類（商業類）之第 1 組（B-1），為供娛樂消費之場所，並為建築物使用類組使用項目表所列使用項目舉例之「三溫暖場所（提供冷、熱水池、蒸烤設備，供人沐浴之場所）」。是訴願人未經核准擅自變更使用系爭建築物之違章事實，洵堪認定。

四、至訴願人主張依 89 變使字第 XXXX 號函許可圖說，已載明男女賓區各有熱池、冷池及蒸氣室等，即表示業經許可設置三溫暖設施，訴願人係合法經營三溫暖服務乙節。經查卷附之本市商業管理處 96 年 6 月 25 日商業稽查紀錄表所載，訴願人營業場所設有冷（12℃）熱（41℃）水池、烤箱及蒸氣室，供會員使用；是訴願人於系爭建築物實際使用之三溫暖業，核屬建築物使用類組 B 類（商業類）（B-1）；惟系爭建築物變更使用執照所載建物變更後用途為健身服務業，其使用類組為 D 類（休閒、文教類）第 1 組（D-1）。準此，系爭建築物跨類跨組變更使用為商業類第 1 組（B-1）三溫暖業之事實，顯違反前揭建築法之規定。是訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以訴願人違反建築法第 73 條第 2 項前段規定，並衡酌其違規情節，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第 3 點附表第 16 項規定，處訴願人 12 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內恢復原核准用途使用，或辦理用途變更或逕向目的事業主管機關申辦合法證照，

並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠（公出）

副主任委員 王曼萍（代理）

委員 陳 敏

委員 陳淑芳

委員 陳石獅

委員 陳媛英

委員 戴東麗

委員 蘇嘉瑞

中 華 民 國 96 年 11 月 19 日

市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

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，並抄副本送本府。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號）