

訴 願 人：○○股份有限公司

代 表 人：黃○○

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 11 月 2 日北市都建字第 09672398700 號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣本市大安區安和路○○段○○號（整編前為安和路○○號）地下 1 樓及地下 2 樓建築物，領有 78 使字第 0553 號使用執照，核准用途為「一般零售業（6506.09 平方公尺）」及「一般零售業（3181.01 平方公尺）、停車場（2784.30 平方公尺）、機房（540.78 平方公尺）」，又地下 1 樓領有 91 變使字第 0033 號變更使用執照，變更核准用途為「門廳（491.17 平方公尺）、健身服務業（1693.85 平方公尺）、社區遊憩設施 1060.19 平方公尺」，變更面積為 3245.21 平方公尺。訴願人設立於上址地下 1 樓，並領有本府核發之北市商一字第 00467134-2 號營利事業登記證，核准登記之營業項目為：「（現場限作辦公室使用……）一、J801030 競技及休閒體育場館業（另設合法地點經營）二、F109030 運動器材批發業三、F209020 運動器材零售業……」嗣臺北市商業處於 96 年 10 月 1 日 19 時 10 分派員至上址稽查，核認訴願人於該址地下 1 樓及地下 2 樓經營競技及休閒運動場館業（健身中心、韻律中心、桌球館、撞球場、籃球場），乃以 96 年 10 月 3 日北市商三字第 09633630000 號函請原處分機關所屬臺北市建築管理處依職權查處。
- 二、案經原處分機關審認訴願人未經申請核准擅自擴大使用至上址地下 2 樓為「競技及休閒運動場館業」，屬「休閒、文教類」第 1 組，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 96 年 11 月 2 日北市都建字第 09672398700 號函處訴願人新臺幣 6 萬元罰鍰，並限於 3 個月內改善（如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（嗣本府都市發展局以 96 年 12 月 17

日北市都建字第 09636291700 號函更正主旨欄、說明欄四及正本欄之「○○股份有限公司」為「○○股份有限公司」及補充說明欄四負責人之性別、身分證統一號碼及住居所）。訴願人不服，於 96 年 11 月 30 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.....在直轄市為直轄市政府.....」第 73 條第 2 項前段、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 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 2 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 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
	商業類	休閒、文教類
類別	供商業交易、陳列展售、娛樂、餐飲、消費之場所。	供運動、休閒、參觀、閱覽、教學之場所。
組別	B-2	D-1
組別	供商品批發、展售或商業交易，且使用人替換頻率高之場所。	供低密度使用人口運動休閒之場所。
定義	。	

「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
B2	 2、樓地板面積在 500m ² 以上之下列場所：店舖、一般零售場所、日常用品零售場所。
D1	1、保齡球館、室內溜冰場、室內游泳池、室內球類運動場、室內機械遊樂場、室內兒童樂園、保健館、健身房（三溫暖除外）、室內操練場、撞球場、室內體育場所（供休閒、育樂之服務設施）、室內高爾夫球練習場、場、健身休閒中心、美容瘦身中心。

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.....」

二、本件訴願理由略謂：

- （一）訴願人利用系爭地址地下 2 樓堆放已經淘汰而不再供人使用之運動器材，實是作為倉庫，而未開放予客戶或其他不特定之第三人使用，此觀臺北市商業處於 96 年 10 月 1 日稽查時所拍之照片即可得知地下 2 樓之運動器材均係堆放，而非整齊陳列即可得知該地點並未對外開放營業。
- （二）員工時常利用地下 2 樓之空間及廢棄不用之籃球架進行投籃遊戲，可能此舉使臺北市商業處誤以為訴願人有使用地下 2 樓作為經營競技及休閒運動場館業之行為。

三、卷查本市大安區安和路○○段○○號（整編前為安和路○○號）地下

2 樓建築物，領有 78 使字第 0553 號使用執照，核准用途為「一般零售業」，經原處分機關審認訴願人未經申請核准擅自使用經營競技及休閒運動場館業，屬「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」；此並有本府民政局門牌檢索系統畫面列印、78 使字第 0553 號使用執照存根、91 年變使字第 0033 號變更使用執照存根及臺北市商業處 96 年 10 月 3 日北市商三字第 09633630000 號函及 96 年 10 月 1 日商業稽查紀錄表等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、次查，上開違規事實並經原處分機關以 96 年 12 月 14 日北市都建字第 096361 57100 號函請臺北市商業處查復「有關稽查當時之整體經營型態及認定依據」等疑義，經該處以 96 年 12 月 26 日北市商三字第 09634736 000 號函復原處分機關略以：「主旨：本處 96 年 10 月 1 日執行商業稽查認定○○股份有限公司於本市大安區安和路○○段○○號地下○○樓及地下○○樓經營競技及休閒運動場館業（健身中心、韻律中心、桌球館、撞球場、籃球場）之依據理由，復如說明。.....三、復查本處 96 年 10 月 1 日商業稽查紀錄表具體記載○○股份有限公司實際營業情形略以：『1. 實際經營：競技及休閒體育場館業 2.營業樓層共 2 層，總計約 500 坪。.....4. (1) 稽查時，營業中，現場地下 1 樓設置有跑步機 20 臺，腳踏車機 10 臺，舉重器 80 臺，另有 2 間韻律教室，聘有教師 30 位提供有氧教學服務。(2) 地下 2 樓設有乒乓球桌 3 臺，撞球 3 臺及 1 處籃球場，可供消費者使用。5. 消費方式：年費 18,000 元，消費者可於年限內自由使用現場設備及選擇課程上課。』.... ..檢附本處 96 年 10 月 1 日商業稽查紀錄表影本及照片 4 張。.....」在案。

五、至訴願人主張系爭地址地下 2 樓係堆放已淘汰之器材，作為倉庫，並未對外開放營業及員工常利用進行投籃遊戲云云。按建築法第 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.....及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。」如有違反，即依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定予以處罰。經查原處分機關審認訴願人違反建築法第 73 條第 2 項前段規定而予處分，係以臺北市商業處 96 年 10 月 1 日商業稽查紀錄表為據；而觀諸上開商業稽查紀錄表之記載及現場照片顯示有人使用相關設備之情形，則原處分機關據以作成 96 年 11 月 2 日北市都建字第 09672398700 號處分函所載「....說明二、.....地下 2 樓核准用途為『一般零售業』，惟

未經核准經營『競技及休閒運動場館業』（休閒文教類第1組）.....
·有違反建築法第73條第2項前段規定情事.....」之事實，應堪認定。
。且姑不論系爭地址地下2樓之變更使用面積規模如何，訴願人既未經核准即擅自跨類變更使用，與原核准用途「一般零售業」即不相符。
。是訴願人執此主張，不足採據。從而，原處分機關處訴願人法定最低額新臺幣6萬元罰鍰，並限於3個月內改善(如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，揆諸首揭規定，並無不合，原處分應予維持。

六、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

副主任委員 王曼萍

委員 陳 敏

委員 陳淑芳

委員 陳石獅

委員 陳媛英

委員 紀聰吉

委員 林明昕

委員 戴東麗

委員 蘇嘉瑞

委員 李元德

中 華 民 國 97 年 4 月 11 日

市長 郝龍斌

副市長 林崇一 代行

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）