

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 106 年 9 月 4 日北市都建字第 10634376500 號裁

處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市中山區○○○路○○巷○○號地下 1 樓建築物（下稱系爭建物），原領有 63 使字 xxxx 號使用執照，核准用途為防空避難室、儲藏室；嗣系爭建物經申請辦理變更使用執照，前經本府工務局（建築管理業務自民國【下同】95 年 8 月 1 日起移撥原處分機關）以 70 年 6 月 9 日北市

工建字第 64289 號函准予變更核准用途為防空避難室兼酒吧（面積 102.5 4 平方公尺，屬 B1 類組）在案。嗣本府公共安全聯合稽查小組於 106 年 6 月 22 日至該址勘查，發現訴願人於現場經營之按摩業雖與變更使照後之核准用途同屬 B1 類組，惟訴願人有未經核准，擅自於系爭建物擴大使用防空避難室作為按摩業（B-1 類組）營業使用情事，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 款規定，以 106 年 9 月 4 日北市都建字第 10634376500 號裁處書處訴願

人新臺幣（下同）12 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內依原核准用途使用或補辦手續。

訴願人不服，於 106 年 9 月 18 日向本府提起訴願，10 月 16 日補正訴願程式，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	類別定義	組別	組別定義
B 商業類	供商業交易、陳列展售、娛樂、餐飲、消費之處所。	B-1	供娛樂消費，且處封閉或半封閉之場所。

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-1	1. ……按摩場所（將場所加以區隔或包廂式為人按摩之場所）……。

第 8 條第 8 款規定：「本法第七十三條第二項所定有本法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之規定如下：……八、建築物之共同壁、分戶牆、外牆、防空避難設備、機械停車設備、中央系統空氣調節設備及開放空間，或其他經中央主管建築機關認定項目之變更。」

內政部 94 年 6 月 6 日臺內營字第 0940083745 號函釋：「主旨：關於函詢原核准之建築物防

空避難設備，有未經核准擅自變更使用之情事，是否適用建築法第 73 條第 2 項規定乙案……說明：……二、……有關原核准建築物之防空避難設備擬變更使用，建築物防空避難設備雖非屬建築物使用類組，惟其變更為他種用途使用時……應有建築法第 73 條第 2 項之適用。」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：「違反本法之統一裁罰基準如附表。」

附表 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 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	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……。」二、本件訴願理由略以：本案現場使用範圍大約 30 坪並未超出，部分空間係儲藏室用途。
- 三、查系爭建物原領有 63 使字 xxxx 號使用執照，核准用途為儲藏室及防空避難室；嗣系爭建物經申請辦理變更使用執照，前經本府工務局以 70 年 6 月 9 日北市工建字第 64289 號函准予變更核准用途為防空避難室兼酒吧（面積 102.54 平方公尺，屬 B1 類組）在案。經本府公共安全聯合稽查小組現場勘查，審認訴願人有未經申請核准，擅自擴大使用防空避難室作為按摩業營業使用之事實，有系爭建物使用執照存根、平面圖、本市建築管理工程處執行本府公共安全聯合稽查動態項目檢查紀錄表及訴願人建築物防火避難設施與設備安全檢查申報書等影本附卷可稽。又依前揭內政部函釋，建築物防空避難設備雖非屬建築物使用類組，惟其變更為他種用途使用時，已涉及變更使用目的，仍屬違反建築法第 73 條第 2 項規定。是訴願人既有未經申請領得變更使用執照，即擅自擴大使用防空避難室作為按摩業營業使用，原處分機關予以處分，自屬有據。
- 四、至訴願人主張本案現場使用範圍大約 30 坪並未超出，部分空間係儲藏室用途云云。按建築法第 73 條第 2 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，或其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。是如有變更建築物使用類組之需求，應經申請，俟取得主管機關核准變更使用類組後，再依核准用途使用，始為合法。查

據原處分機關答辯陳明及卷附資料所示，本案依系爭建物變更使用執照核准之平面圖（即答辯書證物 4）與系爭建物 103 裝修（使）第 xxxx 號建築物室內裝修合格證明存根，其裝修平面圖（即答辯書證物 5）所示營業範圍，已擴大使用至防空避難室範圍；並有前開平面圖影本附卷佐證；復觀諸卷附建築物防火避難設施與設備安全檢查申報書「本次申報範圍之樓地板面積」欄記載為 214.44 平方公尺，其使用範圍顯大於原核准用途准予變更之面積 102.54 平方公尺，足認訴願人擴大按摩業之使用至防空避難室。復查本件訴願人未依上開建築法規定事先申請取得原處分機關核准變更使用執照，即擅自將系爭建物原核准變更為防空避難室兼酒吧（面積 102.54 平方公尺，屬 B1 類組）以外部分之防空避難室違規使用為按摩業（B-1 類組），涉有變更使用之事實，業如前述，依法自應受罰。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關依前揭規定及裁罰基準，處訴願人 12 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內依原核准用途使用或補辦手續，並無不合，原處分應予維持。

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 袁 秀 慧
委員 張 慕 貞
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 劉 建 宏

中華民國 106 年 12 月 26 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧 決行

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）