

訴 願 人 〇〇股份有限公司

代 表 人 〇〇〇

原處分機關 臺北市政府工務局

右訴願人因違反建築法事件，不服原處分機關所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、本市中山區〇〇〇路〇〇號地下〇〇樓建物，領有原處分機關核發之六四使字第 XXXX 號使用執照，原核准用途為「商場」。嗣經原處分機關以八十一年六月十三日北市工建字第六二〇七三號函核准變更新用途為「娛樂健身服務業（視聽伴唱遊藝場）面積一一二一・八〇平方公尺、車道、機械室、臺電室面積二一四・九〇平方公尺」。
- 二、本府警察局中山分局刑事組於八十七年五月六日二十二時十五分至系爭建物營業場所臨檢，查獲該址由〇〇〇開設「〇〇理容名店」，僱用明眼人從事按摩業，認與請准營業項目不符，經中山分局以八十七年五月二十日北市警中分一字第八七六一〇六八五〇〇號函檢附臨檢紀錄表予本府勞工局，並副知原處分機關。
- 三、案經原處分機關建築管理處向本市中山地政事務所查明系爭建物為訴願人所有，原處分機關認訴願人所有系爭建物擅供他人違規使用作為按摩業，核與原核准用途不符，違反建築法第七十三條後段規定，乃依同法第九十條規定，以八十七年七月十日北市工建字第八七三四八三一二〇〇號書函處以訴願人新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止使用。訴願人不服，於八十七年八月一日向本府提起訴願；並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、按建築法第七十三條規定：「建築物...非經領得變更使用執照，不得變更其使用。」第九十條第一項前段規定：「違反第七十三條後段規定擅自變更使用者，處建築物所有權人或使用人新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並勒令停止使用。」  
臺北市土地使用分區管制規則第五條規定：「本市都市計畫範圍內土地及建築物之使用，依其性質、用途，分為左列各組.....二十六、第二十六組：日常服務業。....三十二、第三十二組：娛樂服務業.....三十四、第三十四組：特種服務業。」  
臺北市土地使用分區管制規則第五條土地及建築物使用組之使用項目規定：「.....二十六、第二十六組：日常服務業。....理髮。.....三十二、第三十二組：娛樂服務

業..... 視聽歌唱業。..... 三十四、第三十四組：特種服務業.... 按摩業。  
。」

二、本件訴願理由略謂：

（一）訴願人係上址房東，訴願人將上址建物租與○○○，由○○○交由○○○經營「○○理容名店」，據稱有向貴府申辦理髮廳營利事業登記證。

（二）縱使該理髮廳有如原處分所稱之「僱用明眼人從事按摩工作」云云，亦係該理髮廳違規問題，與縱訴願人無關，請撤銷原處分。

三、卷查本件訴願人所有系爭建物，由○○○開設「○○理容名店」，僱用明眼人從事按摩業之違規事實，有本府警察局中山分局刑事組八十七年五月六日製作之臨檢紀錄表附卷可稽。臨檢記錄表載明：「案由：取締色情時間..... 商號名稱：○○理容名店.....：檢查實況：一、.... 二、.... 現場負責人○○○供稱該店共有二十二間包廂..

.. 僱用小姐○○○等四十三人替客人按摩服務，每三十分鐘四五〇元（小姐與公司三、七分帳），小姐出場費每小時一二〇〇元，..... 僱用服務小姐○○○，○○○、○○○等三人替客人按摩，均未領有職業工會工作證，雙眼良好、手腳健全，每日營業時間為二十四小時，該店領有臺北市政府營利事業登記證（北市建一商號字第 XXXXXX 號），.... 係違規營業.... 」。經本府訴願審議委員會承辦人員向本府建設局查證結果，○○理容名店領有本府核發之北市建一商號字第 XXXXXX 號營利事業登記證，營業地點：「臺北市○○○路○○號地下○○樓」，其實際請准之商號名稱為：「○○理髮廳」，請准營業項目為：「男子視聽理容。」惟依上開臨檢記錄表記載內容觀之，其店內實際係從事按摩業，而非理髮業。

四、依本市土地使用分區管制規則之規定，○○理髮廳於系爭建物請准之營業項目為「男子視聽理容」，使用執照核准變更為娛樂健身服務（視聽伴唱遊藝場），業務係屬第二十六組「日常服務業」及第三十二組娛樂服務業，而其實際經營之按摩業務，則係屬第三十四組「特種服務業」，除用途分屬不同組別外，其性質及設立標準亦明顯不同。訴願人未經領得變更使用執照，即逕予供他人經營按摩業，顯與原處分機關原核准變更使用用途不符，違規事實洵堪認定。雖訴願人稱該址係租與他人使用，渠並非違規使用之當事人云云，然縱使上開違規變更使用情形非訴願人所為，惟訴願人既係系爭建物之所有權人，對於系爭建物有無合法使用自應負有管理與監督之責，訴願所辯，不足採據。從而原處分機關依首揭規定裁罰訴願人，並無不合，原處分應予維持。

五、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第十九條前段之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張富美

委員 黃茂榮

委員 鄭傑夫

委員 楊松齡  
委員 薛明玲  
委員 王清峰  
委員 黃昭元  
委員 陳明進  
委員 王惠光

中 華 民 國 八 十 七 年 十 月 二 十 日

市長 陳水扁

訴願審議委員會主任委員 張富美 決行

如認原處分違法或不當而對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起三十日內，向內政部提起再訴願，並抄副本送本府。

（內政部地址：臺北市徐州路五號）