

臺北市政府 96.11.29. 府訴字第 09670306200 號訴願決定書

訴 願 人：○○股份有限公司○○分公司

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 8 月 14 日北市都建字第 09676768900 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○○○路○○段○○號○○樓建築物，領有 67 使字第 xx xx 號使用執照，核准用途為「辦公室」。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 7 月 3 日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瘦身美容業，違反臺北市公司組織營利事業管理自治條例第 4 條規定，乃依同自治條例第 7 條規定，以 96 年 8 月 1 日北市商二字第 09632246700 號函通知○○股份有限公司令訴願人於該址停止瘦身美容業之經營，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「休閒、文教類」第 1 組之「供低密度使用人口運動休閒之場所」使用，與原核准之「辦公、服務類」第 2 組之「供商談、接洽、處理一般事務之場所」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 8 月 14 日北市都建字第 09676768900 號函，處訴願人新臺幣（以下同）6 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 9 月 3 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	類別定義	組別	組別定義
D 類	休閒、文教類	供運動、休閒、參觀、閱覽、教學之場所。	D-1 供低密度使用人口運動休閒之場所。
G 類	辦公、服務類	供商談、接洽、處理一般事務或一般門診、零售、日常服務之場所。	G-2 供商談、接洽、處理一般事務之場所。

「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
D1	1 美容瘦身中心。
G2	 2 辦公室（廳）.

經濟部公司行號營業項目代碼表：「營業項目代碼：JZ99110 營業項

目：瘦身美容業…… 定義內容：藉手藝、機器、用具、用材、化妝品、食品等方式，為保持、改善身體、感觀之健美，所實施之綜合指導、措施之非醫療行為。……」

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）

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 D1 組	
	第 1 次	處 6 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手。
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：

訴願人具有美容業務經營及美容保養諮詢顧問業務等之核准登記，惟法令變更，致原處分機關認定訴願人部分營業型態屬「瘦身美容業」。由於新增「瘦身美容業」之營業項目，建築師事務所辦理變更使用及室內裝修審查須一定程序及時間，且配合變更使用及室內裝修審查等相關法令所作之室內裝修工程耗費甚多，懇請審酌訴願人受責難情狀可憫及積極配合法令變更之態度，先行撤銷原處分並變更為限期改

善或補辦手續，同時延緩 3 個月後繳納罰鍰。

三、卷查系爭建築物領有 67 使字第 XXXX 號使用執照，核准用途為「辦公室」；訴願人於系爭建築物經本市商業管理處查認其有經營瘦身美容業之情事，此有使用執照存根及本市商業管理處 96 年 7 月 3 日商業稽查紀錄表等影本附卷可稽。依前揭建築物使用類組及變更使用辦法規定，系爭建物核准用途屬 G 類（辦公、服務類）第 2 組（G-2），係供商談、接洽、處理一般事務之場所。惟訴願人於系爭建築物未經許可擅自變更使用為瘦身美容業，依前揭建築物使用類組及變更使用辦法規定，係屬 D 類（休閒、文教類）之第 1 組（D-1），為供低密度使用人口運動休閒之場所，並為建築物使用類組使用項目表所列使用項目舉例之「美容瘦身中心」。是訴願人未經申請領得變更使用執照核准，即擅自跨類跨組變更使用用途為瘦身美容業之違規情事，洵堪認定。

四、至訴願人主張新增「瘦身美容業」之營業項目，建築師事務所辦理變更使用及室內裝修審查須一定程序及時間，且配合變更使用及室內裝修審查等相關法令所作之室內裝修工程耗費甚多云云。按建築物應依核定之使用類組使用，為建築法第 73 條第 2 項所明定；訴願人如欲為他用途使用，則應先依法辦妥變更使用執照；訴願人未經核准變更，逕為其他用途使用，則原處分機關依違反建築法第 73 條第 2 項規定論處，即屬有據。訴願人殊難以其受責難情狀可憫及積極配合法令變更等為由而為本件免責之論據，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，處訴願人法定最低額 6 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。至訴願人請求延緩 3 個月後繳納罰鍰乙節，應另案向原處分機關提出申請，併予敘明。

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 紀聰吉

委員 戴東麗

委員 蘇嘉瑞

委員 李元德

中 華 民 國 96 年 11 月 29 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）