

【訴願講堂】

有關擅自變更建物用途之訴願案件

Q：某甲於本市經營○○時尚美容館，該建築物並領有用途為供低密度使用人口運動休閒之D類1組「美容瘦身中心」使用執照，惟經市府執行維護公共安全方案聯合稽查，據現場消費客人表示，係到該處從事按摩消費，且某甲將該建築物1至3樓區隔為8間包廂，主管機關核認屬於B類1組供娛樂消費，且處封閉或半封閉之場所，實際上是作為「按摩業」場所使用，某甲擅自將系爭建物變更改用途使用，違反建築法第73條第2項規定，就依同法第91條第1項第1款規定，處某甲6萬元罰鍰，並命停止使用該建物。某甲主張該建物は作為D類1組「美容瘦身中心」之場所使用，又依該美容館向市府所為之商業登記，其營業項目為「F208040化妝品零售業」、「JZ99990未分類其他服務業」，非主管機關所稱之「按摩場所」，認定應有錯誤，不應受罰，故提起訴願，請問是有理由的嗎？

A：前述建築法令規定建築物原則應按核定之使用類組使用，如有變更使用時之需求時，應申請變更使用執照，是要求建築物所有人、使用人應按核定之使用用途使用該建築物，避免將建築物移為他用、影響建築物與公眾之安全，又系爭建物之使用情形屬於何者，應由目的事業主管機關依憑一切事證，綜合審認判斷之，所以建築物的使用狀況應實際審認，不能僅依商業及使用執照登記內容判定，按本件事證及法規定義之分類，如稽查紀錄、建物內部結構與店內顧客訪談內容，系爭處所事實上係供作B類1組「按摩業」使用無誤，是以某甲之主張並無理由，主管機關依法予以裁處，並沒有違誤之處。

【相關規定及實務見解】

建築法第73條規定：「……（第2項）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 4 項）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 條規定：「（第 1 項）建築物之使用類別、組別及其定義，如附表一。（第 2 項）前項建築物之使用項目舉例如附表二。……。」及其附表一：「建築物之使用類組、類別及其定義。類別：B 類，商業類。類別定義：供商業交易、陳列展售、娛樂、餐飲、消費之場所。組別：B-1。組別定義：供娛樂消費，且處封閉或半封閉之場所。……類別：D 類，休閒、文教類。類別定義：供運動、休閒、參觀、閱覽、教學之場所。組別：D-1。組別定義：供低密度使用人口運動休閒之場所。……。」附表二：「建築物使用類組使用項目舉例。類組：B-1。使用項目舉例：……按摩場所（將場所加以區隔或包廂式為人按摩之場所）……。類組：D-1。使用項目舉例：……美容瘦身中心……。」