# 臺中高等行政法院判決

109年度訴字第64號

109年6月4日辯論終結

原　　告　豐昱國際股份有限公司

代　表　人　楊士弘

訴訟代理人　林福興　律師

被　　告　臺中市政府都市發展局

代　表　人　黃文彬

訴訟代理人　程緯華

上列當事人間建築法事件，原告不服臺中市政府109年1月21日府授法訴字第1080306471號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主　　文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、爭訟概要：

原告所使用臺中市○○區○○○道○段○○○號之建物（下稱系爭建物），領有改制前臺中市政府核發94府都建使字第0656-00號使用執照，使用執照用途為：地上第1層為臺電受電室、門廳、地上第2層為辦公室、梯廳、健身休閒場所、地上第3層為辦公室、梯廳、員工休閒場所、地上第4層為辦公室、梯廳。惟目的事業主管機關即臺中市政府運動局於民國（下同）108年10月31日執行維護公共安全方案會同被告聯合稽查時，發現原告未經向被告申請使用執照用途變更，逕行使用系爭建物地上第2層：「辦公室」、地上第3層：「辦公室、員工休閒場所」、地上第4層：「辦公室」屬於「G類2

組」之使用類組部分，全部作「D類1組健身中心」場所使用。被告審認系爭建物未經核准變更用途擅自使用建築物，違反建築法第73條第2項規定，爰依建築法第91條第1項第1款規定，以108年11月14日中市都管字第1080197571號函附行政裁處書（下稱原處分），裁處原告新臺幣（下同）9萬元罰鍰並命停止使用。原告不服，提起訴願，惟遭駁回，原告仍不服，遂提起本件行政訴訟。

二、原告起訴主張及聲明：

（一）主張要旨：

1、本件被告就原告未經核准變更使用擅自使用建築物之行為，裁處9萬元罰鍰並命停止使用，不僅適用法令不當，而且違反比例原則以及裁量怠惰，該處分違法，應予撤銷：

⑴按建築法第73條第2項、第91條第1項第1款及臺中市建築案件行政裁罰基準第2點附表三規定，又按內政部95年3月10日臺內營字第0950800998號函（下稱系爭函釋）略以，「說明二：有關違反建築法第73條第2項規定者，按同法第91條第1項規定，處建築物所有權人、使用人『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』，案據前揭訴願決定書理由二所載略以，『原告承租時，系爭建築物實已未經申請變更使用執照，違規設置成游泳池，原告承租其建造完成之游泳池對外營業，亦僅能就該建築物之現狀負維持及管理義務，並無積極變更該建築物構造及設備、或變更建築物使用用途之實質管領力。原處分機關未查明該建築物之實際管領權人，即……處罰原告，揆諸首揭法條規

定……應予撤銷。』」查原告使用系爭建物，領有94府都建使字第0656-00號使用執照，使用執照用途為：地上第2層為辦公室、健身休閒場所、地上3層為辦公室、員工休閒場所、地上4層為辦公室。嗣於108年10月31日目的事業主管機關即臺中市政府運動局執行維護公共安全方案會同被告聯合稽查時，發現原告未經向被告申請使用執照用途之變更，逕行使用系爭建物地上第2-4層全部作「D類1組健身中心」場所使用。被告審認系爭建物未經核准變更用途擅自使用建築物，違反建築法第73條第2項規定，爰依同法第91條第1項第1款規定，裁處9萬元罰鍰並命停止使用。原告不服，向臺中市政府提起訴願，訴願決定駁回。

⑵惟查：

A.雖因原告違反建築法第73條第2項規定，103年12月3日以及104年9月23日被告分別裁處原告6萬元罰鍰。

B.惟於107年12月20日國雄建設股份有限公司（下稱國雄公司）因買賣取得系爭建物所有權，原告使用系爭建物，僅能就該建築物之現狀負維持及管理義務，並未積極變更該建築物構造、設備及用途。

C.因原告並非系爭建物所有權人，被告原處分：「說明：四、副本抄送建物所有權人，豐昱國際股份有限公司使用貴公司所有建物涉及違反建築法……為避免貴公司依法遭受處分損及權益請協助恢復使用。」惟被告並未副本抄送系爭建物所有權人即國雄公司，致系爭建物所有權人並未向被告申請變更使用執照。

D.雖原告就系爭建物未經向被告申請使用執照用途之變更，逕行使用系爭建物地上第2-4層全部作「D類1組健身中心」場所使用，惟系爭建物使用執照用途為：地上第2層為

辦公室、健身休閒場所、地上3層為辦公室、員工休閒場所、地上4層為辦公室，即系爭建物地上第2層以及3層原已部分作休閒場所使用，與「D類1組健身中心」場所使用相仿，且原告主供住宿旅客使用，已歷十餘載，有利促進社會觀光經濟發展，而對公益危害甚微。

E.原告為殷實廠商，現有員工人數逾400人，如命停止使用，將致原告業績受影響，進而有裁員之必要，影響員工及其家庭生計，反而對國家及社會造成更大之損害。

⑶故：

A.於107年12月20日國雄公司已因買賣取得系爭建物所有權，而於108年10月31日臺中市政府運動局執行維護公共安全方案會同被告聯合稽查時，發現原告未經向被告申請使用執照用途之變更，逕行使用系爭建物地上2-4層全部作「D類1組健身中心」場所使用。

B.惟原告並非系爭建物所有權人，原告使用系爭建物，僅能就該建築物之現狀負維持及管理義務，依系爭函釋，被告應查明系爭建物所有權人，並依建築法第73條第2項、第91條第1項第1款、以及臺中市建築案件行政裁罰基準第2點附表三規定，就國雄公司第1次違反建築法第73條第2項之行為，處六萬元罰鍰並限期改善或補辦手續，惟被告竟裁處原告9萬元罰鍰並命停止使用，顯然被告適用前開法令不當，該處分違法，應予撤銷。

C.況雖被告為統一公平處理建築案件行政裁罰，並提高行政效能，訂定本件統一之裁罰基準，以為通案裁罰依據，惟被告就本件裁處仍應考量：「原使用執照與『D類1組健身中心』場所使用相仿，且原告主供住宿旅客使用，已歷十餘載，有利促進社會觀光經濟發展，而對公益危害甚微」

、「如命停止使用，將致原告業績受影響，進而裁員，影響員工家庭生計，反而對國家及社會造成更大之損害」，從而被告應限期輔導國雄公司或原告辦理變更使用執照，始不違行政程序法第7條比例原則規定，亦即被告命停止處分，不僅對人民權益並非損害最少且該方法造成之損害與欲達成目的之利益顯失均衡，而違反前開比例原則規定，同時未考量個案正義，其裁量權之行使係出於恣意而屬裁量怠惰，所為處分，應予撤銷。

2、本件訴願決定未指出，本件裁處書，不僅適用法令不當，而且違反比例原則以及裁量怠惰，而違法，應予撤銷，詳如下述：

按訴願法第81條之規定，查承上所述，本件裁處書有旨揭之違法瑕疵，故本件訴願決定應指出本件裁處書上開瑕疵，並應認本件裁處書違法，且依訴願法第81條規定撤銷原處分，自為處分或另為適法之處分，惟本件訴願決定並未為之，從而，本件訴願決定亦違法，應予撤銷。

3、系爭建物之對外名稱係「永豐棧生活會館」，做健身休閒中心使用，該建物並無公司登記與營業登記。理由係：

⑴該健身休閒中心係原告主供住宿旅客使用。

⑵原告於下列地址有公司登記，臺中市○○區○○里○○○道○段○○○號地下1樓之1至之3及9至12樓、東興路三段407號、東興路三段409號2樓之1至13樓之20。

4、系爭建物查獲違規使用時已非原告所有，且所有人國雄公司出租原告營業使用，依內政部74年2月9日臺內營字第290096號函，不應處罰原告，而應處罰所有人國雄公司，致被告原行政處分及臺中市政府訴願決定認事用法均有違誤，應予撤銷：

⑴按內政部74年2月9日臺內營字第290096號函，說明：二、按建築法第90條擅自變更使用之罰鍰，其建築物所有權人與使用人同為一人者，處罰所有權人；雖非同一人，而其擅自變更使用，係屬建築物所有權人本人之作為，或經其同意，或基於建築物所有權人與使用人契約約定者亦同；其出於使用人自己之作為者，處罰使用人。

⑵查於107年12月20日原告已將系爭建物出賣國雄公司，原告已非系爭建物所有權人。

⑶次查原告與國雄公司於107年12月10日約定略以，「……變更後之付款約定：……六、……建物部分甲方（即國雄公司）同意以每月新臺幣參萬元出租予乙方（即原告）營業使用，租期以登記完畢日起算壹年為限，雙方另訂租賃契約。」

⑷再查系爭建物違規使用時間係108年10月31日。

⑸故系爭建物查獲建築物用途違規使用時，已非原告所有，且所有人國雄公司出租原告營業使用，依內政部旨揭函釋意旨：「按建築法第 90 條擅自變更使用之罰鍰，其建築物所有權人與使用人非同一人者，基於建築物所有權人與使用人契約約定者，處罰所有權人」，應處罰所有人國雄公司。

5、國雄公司未依約辦理系爭建物坐落土地變更為商業區並繳納回饋金，致未辦理建築物用途變更，而違反建築法第73條第2項，依前開內政部74年2月9日函釋意旨，依建築法第91條第1項第1款規定，應處罰所有人國雄公司：

⑴查原告與國雄公司於107年12月10日約定略以，「……變更後之付款約定：……五、第四期款（回饋金）108年2月20日前乙方需配合甲方將本買賣標的辦理住宅區變商業區

用地完成，後由甲方代乙方向政府機關繳交相關之住宅區變商業區回饋金，金額約為新臺幣壹億伍仟萬元整（本金額以實際政府機關核發後為準並增減之）。……」

⑵次查臺中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點略以，「……貳、基本條件……三、有關變更商業區之申請規模、適用回饋方式及審核程序等基本條件依開發方式之不同列表如下：開發方式：建築物用途變更。申請規模：同棟建築物之同層及該層至地面一層均供商業使用。回饋方式：繳納代金。審核程序：申請變更使用執照經審查通過、於核發使用執照前，需會臺中市政府都市計畫課（以下簡稱都計課）核計回饋金金額，並於繳納回饋金及會都計課立冊登記後，始得發給使用執照。備註：如供特種零售業（煤氣、瓦斯、煤油等燃料、礦油業、爆竹煙火）、娛樂健身服務業（歌廳、夜總會、俱樂部、撞球房、兒童樂園、視聽歌唱業、電動玩具店）、餐飲業（300平方公尺以上）或特定服務業使用者，則應經同棟建築物全部區分所有權人同意始得變更建築使用。……」

⑶故承上所述，系爭建物查獲違規使用時已非原告所有，不僅所有人國雄公司出租原告使用，而且國雄公司未依前開變更後之付款約定第5點辦理系爭建物坐落土地變更為商業區並繳納回饋金，致未辦理建築物用途變更，而違反建築法第73條第2項，依前開內政部74年2月9日函意旨，依建築法第91條第1項第1款規定，應處罰所有人國雄公司。

6、原告請求鈞院撤銷本件裁處書，而改定另一合理期限命國雄公司或原告申請變更使用執照，理由如下：

⑴承前所述，被告選擇限期輔導國雄公司或原告辦理變更使用執照，不僅符合比例原則、有利促進社會觀光經濟發展

、得維護員工家庭生計，而且兼顧建築法第73條第2項立法意旨，可謂原告、員工與國家三贏。

⑵查雖因被告並未副本抄送系爭建物所有權人即國雄公司，致系爭建物所有權人並未向被告申請變更使用執照，惟原告已於109年1月31日向被告申請變更使用執照，故原告請求鈞院撤銷本件裁處書，而限期命國雄公司或原告申請變更使用執照，以維權益並維法治。

（二）聲明：訴願決定及原處分均撤銷。

三、被告答辯及聲明：

（一）答辯要旨：

1、系爭建物地上2-4層領有94府都建使字第0656號使用執照，使用執照用途為：地上2層為辦公室、健身休閒場所、地上3層為辦公室·員工休閒場所、地上 4層為辦公室。108年10月31日被告配合臺中市政府目的事業主管機關運動局執行維護公共安全暨影響治安行業聯合稽查時，查獲原告使用系爭建物（實際檢查1-4層，第1層作為門廳使用，地上2-4層未經申請使用執照用途變更供作「D類1組健身中心」場所使用），並由臺中市政府目的事業主管機關運動局稽查人員於臺中市政府都市發展局建築物公共安全逃生動線抽查紀錄表書載明「實際營業項目：D1健身中心」。故本案依臺中市政府目的事業主管機關運動局稽查認定結果審認違反建築法第73條第2項規定，有未經核准變更用途擅自使用建築物之情事，被告爰依建築法第91條第1項第1款規定及臺中市建築案件行政裁罰基準第2點附表三規定辦理。經查本案係屬第3次裁罰符合「臺中市建築案件行政裁罰基準」所列第3次裁罰規定，故被告以原處分裁罰原告9萬元罰鍰並命停止使用系爭建物，於法洵屬有

據。

2、本件原告之訴理由略謂：「……（七）4.雖原告就系爭建物未經向被告申請使用執照用途之變更，逕行使用系爭建物地上2-4層全部作「D類1組健身中心」場所使用，惟系爭建物使用執照用途為：地上2層為辦公室、健身休閒場所、地上3層為辦公室、員工休閒場所、地上4層為辦公室，即系爭建物地上2層及地上3層原已部分作休閒場所使用，與「D類1組健身中心」場所使用相仿，且原告主供住宿旅客使用，已歷十餘載……（八）2.惟原告並非系爭建物所有權人，原告使用系爭建物，僅能就該建築物之現狀負維持及管理義務，…云云。」

3、卷查本案詳述如下：

查108年10月31日被告配合臺中市政府目的事業主管機關運動局執行維護公共安全暨影響治安行業聯合稽查結果，爰原告所述尚難採憑。依建築法第73條第2項規定，建築物所有權人及使用人，係負有維護建築物合法使用之狀態責任，系爭建築物未經領得變更使用執照，即不得變更其使用。經查系爭建物於108年10月31日經臺中市政府目的事業主管機關臺中市政府運動局執行維護公共安全方案聯合稽查時，查獲原告使用系爭建物之地上2-4層未經申請使用執照用途變更供作「D類1組健身中心」場所使用，且系爭建物地上2-4層尚未完成變更使用用途，故原告所述尚難採憑。

4、綜上所述，本件原告之訴顯無理由，依法駁回原告之訴。

（二）聲明：原告之訴駁回。

四、爭點：

（一）原告將系爭建物地上第2-4層全部作「D類1組健身中心」

場所使用，有無違反建築法第73條第2項規定？

（二）原告主張系爭建物業已移轉第三人國雄公司，被告應對該公司處罰，是否有理由？

五、本院的判斷：

（一）前提事實：

前揭爭訟概要之事實，分別有如附表所示各項資料可查（甲證1、2、3、4、5、6、7、乙證3、4、5，本件判決相關證據之編號詳附表）。

（二）原告使用系爭建物地上第2-4層全部作「D類1組健身中心」場所使用，業已違反建築法第73條第2項、第91條第1項第1款規定：

1、應適用的法令：

建築法第73條第2項、第77條第1項及第91條第1項第1款、第2款。

2、按「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。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。」「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。二、未依第77條第1項規定維護建築物合法使用與

其構造及設備安全者。」建築法第73條第2項、第77條第1項及第91條第1項第1款、第2款定有明文。即建築物的使用涉及公共安全，對於使用人自身或鄰人的生命、身體或財產可能產生危害。因此，建築物的使用方式應受使用執照所設定的用途拘束，不得任意變更，否則應受處罰。

3、經查，系爭建物領有改制前臺中市政府94府都建使字第0656-00號使用執照，其土地使用分區為「商業區－第三種商業區」，層樓戶數為「地下1層至地上4層」，各層用途原核准用途為「地下第1層：機房、地上層第1層：臺電受電室、門廳、地上第2層：辦公室、梯廳、健身休閒場所、地上第3層：辦公室、梯廳、員工休閒場所、地上第4層：辦公室、梯廳」使用（參見本院卷第100頁至第101頁），其後分別於95年1月4日將原地上第1層原用途為「健身休閒場所（門廳）D1面積910.18平方公尺，部分變更用途為店舖G3，面積為163.92平方公尺，廁所、走道、儲藏室、管理室面積為49.39平方公尺，合計變更面積為213.31平方公尺，戶數變更增加一戶；及99年12月16日將原1樓原用途為「蓄水池（D-1）」變更為健身休閒場所附設非營業性戶外游泳池（D-1），分別有臺中市政府94年府都建使字第0656-00號使用執照、臺中市政府變更使用附表（公文文號：96府都管字第0960004027號）及臺中市政府變更使用附表（公文文號：99府都管字第0990369114號）在卷可稽（參見乙證4）。系爭建物地上第2-4層，均未變更，仍有維持地上第2層：「辦公室」、地上第3層：「辦公室、員工休閒場所」、地上第4層：「辦公室」為「G類2組」之使用類組部分。又健身休閒中心場所屬於「D類1組」，其使用類組明顯與「G類2組」不同。然原告前於10

3年11月13日及104年9月10日，經被告查獲在系爭建物內未經核准變更使用卻擅自作為「健身休閒中心」使用，違反建築法第73條第2項規定，遂依同法第91條第1項第1款規定，分別裁處6萬元罰鍰，並勒令應恢復原狀、補辦手續或停止使用在案（參見本院卷第93頁至第95頁）。復於108年10月31日經被告現場稽查發現，原告仍有在系爭建物之第2-4層屬於上開「G類2組」之使用類組部分，變更供作「D類1組健身休閒中心」場所使用之情形，此有被告108年10月31日臺中市政府旅館業聯合稽查紀錄表、108年10月31日建築物公共安全逃生動線抽查紀錄表附卷可參（參見乙證5），並為原告所坦承在卷，是被告認定其已違反建築法第73條第2項規定，即非無據。原告訴稱「系爭建物使用執照用途為：地上第2層為辦公室、健身休閒場所、地上3層為辦公室、員工休閒場所、地上4層為辦公室，即系爭建物地上第2層以及3層原已部分作休閒場所使用，與『D類1組健身中心』場所使用相仿，不應處罰。」等云，容屬誤解，委非可採。

4、另按，建築法係為「維護公共安全、公共交通、公共衛生及增進市容觀瞻」等目的，針對各種建築行為與建築物安全之管理所實施的建築管制法律（建築法第1條參照）。從建築法的規範架構，可區分為對建築實施行為之管制，以及對建築物本身之管制，其所課予之義務，即分屬「行為責任」範疇與「狀態責任」範疇。使用執照核發後，作與原核定使用不合之變更者，應由擅自變更之行為人負擔「行為責任」；至於使用執照核發後，未維護建築物之合法使用與其構造設備之安全之所有權人、使用人應負擔「狀態責任」，蓋依前揭建築法第77條第1項規定，建築物

所有權人、使用人被法律課予維護建築物於法定狀態（建築物受到合法使用），以及建築物之構造與設備安全（抽象的行政法上義務），此等義務並未被預設須以特定面貌的「行為」來履行，只要建築物出現不符法律所要求的狀態，即出現法所欲排除的危險狀態，即已構成狀態責任義務的違反，並非必須有導致違規狀態的人之行為存在，其所歸責於「所有權人或使用人」者即是「狀態責任」。又使用執照核發後，將建物作與原核定使用不合之變更之行為人，若是該建物所有權人或使用人，即同時負擔「行為責任」與「狀態責任」，而有違反建築法第73條第2項及第77條第1項規定之競合狀態。雖違反建築法第73條第2項及第77條第1項規定之法律效果，均應依建築法第91條第1項規定處置；惟按建築法第73條第2項之適用，係「行為責任」，而建築法第77條第1項，則屬「狀態責任」（最高行政法院106年度判字第682號判決及105年判字第114號判決意旨參照）。本件原告雖主張「原告前因違反建築法第73條第2項規定，分別經被告103年12月3日及104年9月23日裁處原告6萬元罰鍰。惟於107年12月20日國雄公司因買賣取得系爭建物所有權，原告使用系爭建物，僅能就該建築物之現狀負維持及管理義務，並未積極變更該建築物構造、設備及用途。」「系爭建物經本件查獲違規使用時，已非原告所有，且所有人國雄公司出租原告營業使用，依內政部74年2月9日臺內營字第290096號函，不應處罰原告，而應處罰國雄公司。」等云。經查，系爭建物原為原告所有，但曾因未經核准變更使用，即擅自在系爭建物內作為「健身休閒中心」使用，違反建築法第73條第2項規定，經被告分別於103年11月13日及104年9月10日查獲，

被告遂依同法第91條第1項第1款規定，分別裁處6萬元罰鍰，並勒令應恢復原狀、補辦手續或停止使用在案（參見本院卷第93頁至第95頁）。雖原告陳稱該建物業於107年12月20日移轉第三人國雄公司，並向該公司以每月3萬元繼續承租該建物供營業使用等語，並提出雙方簽訂之「變更付款暨建照轉讓補充協議事項」為證。惟原告從103年起，即為違反建築法第73條第2項及第91條第1項規定之行為人，迄至本件於108年10月31日經被告查獲時，仍係重覆相同違章行為之行為人。又依原告上開違章行為之態樣，乃係在未經核准變更使用，擅自在該建物內作為「健身休閒中心」使用，是原告不但為上開違章行為之行為人，復為系爭建物之所有權人及使用人，縱使該建物在107年12月20日已移轉登記予第三人國雄公司，原告仍居於行為人及使用人之地位，依照上開說明，原告在將系爭建物移轉給國雄公司後，仍同時負擔「行為責任」與「狀態責任」，而有違反建築法第73條第2項及第77條第1項規定之競合狀態。亦即，依本件違章行為之態樣，原告對於系爭建物仍有實質管領力，非不得依原處分之要求停止使用而為改善行為。是原告主張系爭建物已非原告所有，原告僅能就建築物之現狀負維持及管理，不應處罰原告云云，容屬誤解，洵非可採。

5、至於原告訴稱「國雄公司未依變更後之付款約定第5點約定辦理系爭建物坐落土地變更為商業區並繳納回饋金，致未辦理建築物用途變更，而違反建築法第73條第2項，依前開內政部74年2月9日函意旨，依建築法第91條第1項第1款規定，應處罰所有人國雄公司。」一節。經查，上開有關原告與第三人國雄公司約定，原告需配合國雄公司辦理

系爭建物坐落土地變更為商業區並繳納回饋金，因國雄公司未辦理建築物用途變更，致有本件違反建築法第73條第2項之情事，要屬原告與國雄公司間之私法契約約定，並不能影響原告應遵守建築法第73條第2項規定之公法上義務，其此部分主張，亦有誤會。至於內政部74年2月9日臺內營字第290096號函釋：「按建築法第90條（即現行第91條）擅自變更使用之罰鍰，其建築物所有權人與使用人同為一人者，處罰所有權人；雖非同一人，而其擅自變更使用，係屬建築物所有權人本人之作為，或經其同意，或基於建築物所有權人與使用人契約約定者亦同；其出於使用人自己之作為者，處罰使用人。」本件係原告原基於系爭建物所有權人之地位擅自變更使用該建物，先後3次遭被告稽查發現，其將該建物移轉第三人國雄公司後，仍繼續向國雄公司承租該建物違規使用，是原告應屬上開函釋末段所稱「出於使用人自己之作為者」之情形，自應處罰原告。雖原告提出「變更付款暨建照轉讓補充協議事項」，以證明該建物移轉及承租之事實，但此僅能證明國雄公司將系爭建物出租予原告作營業使用，並不足以證明國雄公司業已同意原告為本件違章行為，是本件尚難認有上開函釋之適用。

（三）原處分之裁罰，並無違誤：

1、按行政罰法第7條規定：「違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰。法人、設有代表人或管理人之非法人團體、中央或地方機關或其他組織違反行政法上義務者，其代表人、管理人、其他有代表權之人或實際行為之職員、受僱人或從業人員之故意、過失，推定為該等組織之故意、過失。」準此，法人違反行政法上義務，其

代表人具有故意或過失者，即應處罰該法人。其中所謂「故意」，係指行為人對所有違反行政法上義務之客觀構成要件要素的認知，以及實現該構成要件之意志而言；至於「過失」，則是指行為人對於違反行政法上義務之構成要件事實之發生，雖非故意，但按其情節應注意、能注意而不注意，或雖預見其能發生而確信其不發生者而言。又臺中市建築案件行政裁罰基準第2點附表三規定：「違反事實：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。裁罰依據：第91條第1項第1款。裁罰基準：使用類組：作為D1、D5、F2、F3、H1使用。第1次：處6萬元罰鍰並限期改善或補辦手續。第2次：處6萬元罰鍰並停止使用。第3次：處9萬元罰鍰並停止使用。……。」該裁罰基準係主管機關就違反建築法使用管理規定案件之不同情節，分別訂定不同之處罰額度，核其內容係關於建築法罰則如何適用行政罰法、行使裁量權所為之闡釋，與建築法、行政罰法之規定及立法目的尚無違背，被告於辦理相關事務，自得援引該裁罰基準。

2、惟查，原告原為系爭建物之所有權人，未領得變更使用執照前，本應依原核准使用用途合法使用，然原告自前開103年11月13日即有將系爭建物擅自變更原使用用途之紀錄，將系爭建物之第3-4層用途「辦公室」現況供作D類1組「健身休閒中心」場所使用，並依照當時被告中市都管字第1030201448號行政裁處書之主旨：「……建築物應於104年1月5日前恢復原狀或補辦手續。」顯見，原告應自103年12月3日遭裁罰時即知悉須領得變更使用執照，始能將系爭建物供作「健身休閒中心」場所使用（參見本院卷第93頁）。然原告在尚未領得變更使用執照，竟仍將系爭建

物第2-4層全部作「D類1組健身中心」場所使用，經被告於108年10月31日現場查獲，顯見原告應有違反建築法第73條第2項規定之故意，至為明確。從而，被告經審酌上開違章事實，並認定原告屬於第3次違規，乃依上開規定，以原處分裁處原告9萬元罰鍰並命停止使用，經核既未逾越法定裁量範圍，且無與法律授權目的相違或出於不相關動機之裁量濫用，亦無消極不行使裁量權之裁量怠惰等情事，自難謂為不法。原告訴稱原處分已違反比例原則，且裁量權之行使係出於恣意而屬裁量怠惰等云，要屬其主觀認知，委非可採。

（四）本件判決基礎已經明確，原告所稱該健身休閒中心係原告主供住宿旅客使用，及本件如命停止使用，將致原告業績受影響，進而有裁員之必要，影響員工及其家庭生計，反而對國家及社會造成更大之損害等云，均不影響原告確實有未經核准變更使用擅自使用建築物之事實。另兩造其餘的攻擊防禦方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，無一一論述的必要，一併說明。

六、結論：原處分並無違誤，訴願決定予以維持亦無不合。原告訴請撤銷為無理由，應予駁回。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　18　　日

臺中高等行政法院第三庭

審判長法　官　莊　金　昌

法　官　陳　文　燦

法　官　劉　錫　賢

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書（均須

按他造人數附繕本）；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。未表明上訴理由者，逕以裁定駁回。

上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書，但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人：

| 得不委任律師為訴訟代理人之情形 | 所需要件 |
| --- | --- |
| （一）符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人 | 1.上訴人或其法定代理人具備律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。<br>2.稅務行政事件，上訴人或其法定代理人具備會計師資格者。<br>3.專利行政事件，上訴人或其法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 |
| （二）非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人 | 1.上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。<br>2.稅務行政事件，具備會計師資格者。<br>3.專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。<br>4.上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業 |

| | |
|---|---|
| | 務或與訴訟事件相關業務者。 |
| 是否符合（一）、（二）之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出（二）所示關係之釋明文書影本及委任書。 | |

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　18　　日

書記官　許　騰　云

附錄本判決引用的相關條文：

【建築法】

第73條第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。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。

第77條第1項

建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。

第91條第1項第1款、第2款

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73條第2項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者。

二、未依第77條第1項規定維護建築物合法使用與其構造及設備

安全者。

附表、證據編號對照表

| 證據編號 | 證據名稱與內容 | 所附卷宗 | 頁碼 |
|---|---|---|---|
| 甲證1 | 臺中市政府都市發展局行政裁處書影本 | 本院卷 | 35 |
| 甲證2 | 訴願決定書影本 | 本院卷 | 37-42 |
| 甲證3 | 內政部95年3月10日臺內營字第0950000000號函 | 本院卷 | 43 |
| 甲證4 | 被告內部管理電腦查詢畫面影本 | 本院卷 | 45 |
| 甲證5 | 土地建物查詢資料影本 | 本院卷 | 47 |
| 甲證6 | 被告108年11月14日中市都管字第1000000000號函影本 | 本院卷 | 49-51 |
| 甲證7 | 變更使用執照申請書影本 | 本院卷 | 53 |

（續上頁）

| | | | |
|---|---|---|---|
| 乙證3 | 臺中市建築案件行政裁罰基準 | 本院卷 | 87-90 |
| 乙證4 | 改制前臺中市政府94府都建使字第0656號使用執照存根影本 | 本院卷 | 99-104 |
| 乙證5 | 108年10月31日臺中市政府聯合稽查紀錄表及108年10月31日建築物公共安全逃生動線抽查紀錄表 | 本院卷 | 105-108 |