

訴 願 人 ○〇有限公司

代 表 人 ○〇〇

代 理 人 ○〇〇律師

代 理 人 ○〇〇律師

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、本市大安區○○路○○段○○號○○樓建物係訴願人所有，領有原處分機關核發之六六使字第 XXXX 號使用執照，核准用途為旅館、客房，因供○○○違規使用為「○○酒店」（未領有營利事業登記證），擅自經營視聽歌唱、酒吧等業務，嗣經本府警察局前往上開建物現場稽查、臨檢，查獲上開違規情事，乃函知本府建設局。經建設局認違規使用人○○係違反商業登記法第三條之規定，乃依同法第三十二條規定，以八十六年十月二十二日北市建一字第八六二六七九三六號函命令○○○應即停業並處以○○○罰鍰壹萬銀元、因經三次查獲仍繼續營業，並以八十六年十一月十一日北市建一字第八六二七一四〇三號函、八十六年十二月十二日北市建一字第八六二七九五二〇號函移送臺灣臺北地方法院檢察署偵辦，並副知原處分機關。
- 二、原處分機關前以八十六年十一月十四日北市工建字第八六三四五三三七〇〇號書函通知訴願人系爭建物違規使用，及應盡所有權人監管之權利義務，即刻督促並制止該營業場所違規使用建築物。嗣經建設局以八十六年十二月十二日北市建一字第八六二七九五二〇號函查告該建築物仍繼續違規使用，原處分機關認所有權人即訴願人違反建築法第七十三條之規定，乃依同法第九十條之規定，以八十六年十二月三十日北市工建字第八六三四七五三四〇〇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，於八十七年一月二十六日向本府提起訴願，二月十三日補具理由，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。……不停止使用…
..者得連續處罰。」

二、本件訴願理由略謂：

- (一) 訴願人將系爭建物出租予趙○○，並非○○○，訴願人亦不認識○○○，依租約約定限由○先生為負責人之公司使用。訴願人並不知有所謂三次查獲及已於八十六年十一月十一日移送地檢署偵辦，訴願人已委請律師發函通知承租人查詢，並依法行使所有權人之權利義務，惟訴願人並無公權力，無法強行進入系爭建物或令其停業。
- (二) 原處分機關前未告知八十六年間有關違規使用詳情及法院處理結果，訴願人實無法隨時掌控租賃物或承租人之狀況，揆諸司法院釋字第二七五號解釋，實難遽論出租人有過失而應受處罰。

三、卷查訴願人所有之系爭建物，於八十六年間實際供○○○違規使用為「○○酒店」（未領有營利事業登記證），擅自經營視聽歌唱、酒吧業務，此有警察局大安分局八十六年十月十七日北市警安行字第八六六二七八〇六〇〇號通報單、八十六年十月十四日臨檢紀錄表，及建設局八十六年十月二十二日北市建一字第八六二六七九三六號函、八十六年十二月十二日北市建一字第八六二七九五二〇號函等影本附卷可稽。

四、再依本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，特種服務業（酒吧）屬第三十四組，非屬第三十二組「娛樂服務業」及第四十一組「一般旅館業」使用項目範圍。訴願人所有系爭建築物未經領得變更使用執照，即逕予供人經營僱女陪侍之酒吧及視聽歌唱等業務，顯與原處分機關原核准使用用途「旅館、客房」不符，即屬擅自變更使用，經建設局三次令使用人停業，且原處分機關亦以八十六年十一月十四日北市工建字第八六三四五三三七〇〇號書函通知訴願人系爭建物違規使用，及應盡所有權人監管之權利義務，即刻督促並制止該營業場所違規使用建築物等情，惟查系爭建物仍未停止違規使用，足知訴願人未盡維持及監督其所有之系爭建築物合法使用之責任，訴願人辯稱其已盡所有權人之責任並無過失云云，不足採信。從而，原處分機關依首揭建築法規定據以裁罰訴願人法定最低額之罰鍰處分及勒令停止使用，並無違誤，應予維持。

五、綜上論結，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 四 月 二 十 九 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）