

訴 願 人 〇〇〇

訴 願 人 〇〇〇

共同代理人 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

緣本市文山區〇〇路〇〇段〇〇號〇〇至〇〇樓建物係訴願人所有，領有原處分機關核發之五八使字第 XXXX 號使用執照，核准用途原為住宅。因供〇〇〇違規使用為「〇〇院」，擅自經營老人安養業務，經市民檢舉，由本府社會局會同相關單位於八十六年七月三十一日前往上開建物現場進行會勘、稽查，查獲上開違規情事，函移原處分機關處理，原處分機關以八十六年九月二十五日北市工建字第八六三四二九〇〇〇〇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。嗣經原處分機關認所有權人即訴願人係違反建築法第七十三條之規定，乃依同法第九十條之規定，以八十六年十月十五日北市工建字第八六三四三七五三〇〇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，於八十六年十二月二十四日向本府提起訴願，八十七年一月十三日補正程式，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、本件提起訴願日期距原處分書發文日期已逾三十日，惟原處分機關未查明處分書送達日期，訴願期間無從起算，自無訴願逾期問題，合先敘明。

二、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。」

三、本件訴願理由略謂：

（一）訴願人將系爭〇〇路〇〇段〇〇號建物出租與〇〇〇使用，租賃契約約定房屋不得供非法使用，如有違規使用，應通知出租人為改正，原處分機關未給予催告期間遽為裁罰，有損人民權利。

(二)處分書所載○○安養院係位於○○○路○○段○○號○○、○○樓營業，並非○○路○○段○○號、○○號。且○○路○○段○○號確為訴願人所有並有出租，惟隔鄰○○號為一醫院，與訴願人無關，原處分機關之處分顯有錯誤。

四、卷查訴願人所有之系爭建物（即本市文山區○○路○○段○○號○○至○○樓），於八十六年間實際供○○○違規使用為「○○院」，擅自經營老人安養業務，此有原處分機關八十六年九月九日建築物公共安全檢查紀錄表、本府社會局八十六年九月十九日北市社四字第八六二四八四〇七〇〇號函、本府消防局八十六年九月十二日北市消安字第二八二九號書函等影本附卷可稽。雖訴願人辯稱其出租系爭建物時，於租約中約定房屋不得供非法使用云云，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，社會福利設施（老人福利機構）屬第八組，非屬第一組「獨立、雙拼住宅」及第二組「多戶住宅」使用項目範圍。則本件系爭建物原核准用途為住宅，於未經領得變更使用執照前，經營老人安養業務，即屬擅自變更使用。

五、又按上開建築物公共安全檢查紀錄表、社會局及消防局等函復，系爭違規使用之建物應為本市文山區○○路○○段○○號○○至○○樓，原處分機關所為處分書卻記載為「本市○○路○○段○○、○○號之建築物地上○○至○○樓」，則該處分書將建物門牌號碼○○號予以載列，與查獲事證不符，顯屬誤載，惟未影響本案違規使用事實之成立。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。

六、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 陳明進
委員 王惠光

中 華 民 國 八 十 七 年 五 月 六 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）

