

臺北市政府 87.05.27. 府訴字第八七〇三八一六七〇一號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

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、本市萬華區○○街○○巷○○號○○樓建物係訴願人所有，領有原處分機關核發之六一使字第 xxxx 號使用執照，核准用途原為店鋪。因供○○○違規使用為「○○會」、「○○卡拉OK」（均無營利事業登記證），擅自經營視聽歌唱業務，嗣經本府建設局於八十六年九月十日前往上開建物現場稽查，查獲上開違規情事，經該局認違規使用人○○○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，以八十六年九月十五日北市建一字第八六二三七四五五號函命令○○○應即停業，並處以○○○罰鍰五千銀元（折合新臺幣一萬五千元），並副知原處分機關。
- 二、原處分機關前以八十六年十月十三日北市工建字第八六三四三五九〇〇〇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。嗣經建設局依本府警察局萬華分局八十六年十月九日北市警萬分一禮字第八六六二六一三五〇〇號函知再次查獲該址有未經申請核准而無照營業及違規使用等違章情事，復以八十六年十一月十九日北市建一字第八八六二六六一二一號函處○○○應即停業並處罰鍰五千銀元及副知原處分機關。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，以八十六年十二月二日北市工建字第八六三四六一三九〇〇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，於八十六年十二月二十二日向本府提起訴願，八十七年二月十一日、三月十三日、四月二十七日補充訴願理由，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、本件訴願理由及補充理由略謂：

(一) 訴願人居住○○○路○○段，原處分機關從未函告系爭建物有違規使用營業情事。訴願人將該屋出租予人做茶莊、小吃，訴願人實不知有違規使用之情。

(二) 訴願人於出租時，於口頭及合約上均明確告知承租人不得違規使用，並提供房屋使用執照、稅單等相關資料供承租人申辦合法營業，今承租人擅自變更用途，隱瞞實情，至八十六年十二月九日經該屋鄰居電告領取掛號信件（即本案處分書），訴願人前往市府查詢始知上開違規使用之情，立即以存證信函通知承租人，其有違規營業與租約約定不符，終止雙方租約，限期停止使用並請求返還房屋，並向臺灣電力公司臺北市區營業處申請切斷該屋電力供應，業盡所有權人應盡之義務，訴願人業已收回系爭建物，對承租人刻意隱瞞違規營業，並無過失。

(三) 檢附前租賃契約書影本二份及房屋變更為住家用之證明文件影本一份。

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「○○會」、「○○卡拉OK」（均無營利事業登記證），擅自經營視聽歌唱業務，此有建設局八十六年九月十五日北市建一字第八六二三七四五五號函、八十六年十一月十九日北市建一字第八六二六六一二一號函等影本附卷可稽。又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，娛樂服務業（視聽歌唱）屬第三十二組，非屬第十九組「一般零售業甲組」及第二十組「一般零售業乙組」使用項目範圍。則本件系爭建物原核准用途為店鋪，於未經領得變更使用執照前，經營視聽歌唱業務，即屬擅自變更使用。

至訴願人辯稱自始至終不知承租人有違規使用房屋之情事，於八十六年十二月九日接獲原處分機關八十六年十二月二日北市工建字第八六三四六一三九〇〇號書函之處分書得悉系爭建物有違規使用情事，旋於同年月十六日以基隆六堵郵局存證信函第四一號函告承租人停止使用，如無法取得合法執照營業，於函到十五日內搬遷交還房舍。而於八十七年一月一日訴願人前往收回系爭建物時，承租人以租約尚未到期及即將取得營業執照為由請求寬延十五日（原租約自八十六年五月二十日至八十七年五月十九日止，中途雙方合意解約，另由他人承租，租期自八十六年十二月一日至八十七年十一月三十日止）；訴願人復以八十七年一月六日（基隆過港路郵局存證信函第三號）通知承租人同意寬延，並謂如屆期未果，訴願人將申請斷電俾免再受罰。嗣經訴願人向臺灣電力公司臺北市區營業處申請切斷該屋電力供應，訴願人已盡所有權人監管之義務云云，查系爭建物於八十六年九月十日經查獲有違規使用建物情事，原處分機關業已函請訴願人善盡監管之義務，嗣於八十六年十月九日再度查獲繼續違規使用建物之違章情節，原處分機關始為本案裁罰，上述訴願人謂其有善盡所有權人監管義務之行為均係裁罰後始為者，對本案違規使用之事實尚不生影響，從而原處分機關依首揭建築法規定裁罰訴願人法定最低額之罰鍰處分及勒令停止使用，並無不合，應予維持。

四、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 五 月 二 十 七 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）