

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴願代理人 ○○○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

原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

事 實

- 一、緣訴願人等所有之本市○○○路○○段○○巷○○號地下○○樓建築物，領有原處分機關核發之六七使字 XXXX 號使用執照，核准用途為防空避難室兼停車場。原處分機關以該建物違規使用為撞球場，曾以八十六年四月十八日北市工建字第八六三三五四五〇〇〇號函對訴願人等以渠等違反建築法，處以罰鍰並勒令停止使用在案；復以八十六年五月二十八日北市工建字第八六三三七四一〇〇〇號書函通知訴願人等略以：「臺端所有之本市大安區○○○路○○段○○巷○○號地下○○樓之建築物違規使用為撞球場業乙案，前經本局處以罰鍰並勒令停止使用在案，臺端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，若仍繼續違規使用，本局將逕依建築法第九十條、第九十四條規定辦理，……」。嗣本府建設局於八十六年五月十四日執行商業稽查時查獲案外人○○○於系爭建築物無照經營「○○撞球場」，乃以八十六年五月二十一日北市建一字第八六二三一九五八號函命其應即停業並處罰鍰五仟銀元，副本並抄送原處分機關，請原處分機關派員現場查察認定該址是否違反建築物使用管理規定。原處分機關乃以系爭建築物擅供做為撞球場業使用係違反建築法第七十三條後段規定，依同法第九十條規定，以八十六年六月十一日北市工建字第八六三三七八五八〇〇號書函、第八六三三七八五八〇一號書函各處使用人準將花式撞球場 ○○○、所有權人（即訴願人等三人）各新臺幣六萬元罰鍰並勒令停止使用。又本府警察局大安分局於八十六年六月六日二十時十五分派員前往系爭建築物臨檢，查得該址有「○○撞球場」仍在營業中，經函報原處分機關，原處分機關乃以八十六年七月十日北市工建字第八六三〇七〇二六〇一號書函、第八六三〇七〇二六〇二號書函各處球將撞球場○○○、訴願人等各新臺幣六萬元罰鍰並勒令停止使用。

二、原處分機關於八十六年十月二十七日以北市工建字第八六三一二二七八〇〇號書函以訴願人等於八十六年七月間擅供○○○使用為「○○撞球場」業，依建築法第九十條規定，處罰鍰新臺幣六萬元（罰鍰三聯單號碼A字第一八二一三七號），並同時廢棄前開八十六年七月十日北市工建字第八六三〇七〇二六〇二號書函；另以北市工建字第八六三一二二七八〇一號書函，以訴願人等於八十六年六月間擅供○○○使用為「○○撞球場」業，依建築法第九十條規定，處罰鍰新臺幣六萬元（罰鍰三聯單號碼A字第一八二一三八號），並同時廢棄前開對○○○裁罰之八十六年六月十一日北市工建字第八六三三七八五八〇〇號書函。

三、訴願人等於八十六年十一月十三日向原處分機關申報系爭建築物係承租人○○○違規作撞球場使用，訴願人等已於八十六年十月十九日合意終止租約，並收回做停車場使用。訴願人等復於八十六年十一月十四日向原處分機關申請撤銷八十六年十月二十七日兩號罰鍰處分，改為處罰○○○。原處分機關所屬建築管理處以八十六年十一月二十七日北市工建（使）字第八六七〇七九〇二〇〇號書函復知訴願人等略以：「……二、有關本市○○○路○○段○○巷○○號地下○○樓房屋違規使用案，本處係依據建築法第九十條規定辦理，於法並無不合。三、有關本府A字第一八二一三七號及A字第一八二一三八號罰鍰單，仍請確於八十六年十二月十五日前向臺北銀行總行暨所屬各分行繳納……。」訴願人等對該函復不服，於八十六年十二月十五日向本府提起訴願，嗣於八十七年三月二日補充理由；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後段規定：「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。……」

二、本件訴願及補充理由略謂：

（一）系爭建物係訴願人等三人出租予○○○做為停車場使用，並非○○○使用該地下室，嗣因○○○違反約定使用，出租人乃依約終止租約，收回租賃物，並已經回復供做地下停車場。依建築法第九十條規定，本旨係處罰擅自變更使用者，亦即處罰違規行為人，本件出租人並無違規行為，承租人○○○才是真正的違規行為人。

（二）建築法第九十九條規定「地面下之建築物」得不適用該法全部或一部之規定，故原處分於法不合。

（三）原處分機關答辯書事實欄稱：「於八十六年六、七月間擅供○○○、○○○君違規使用為『○○撞球場』業」，惟建築法第九十條明白規定為：「處建築物所有權人或使用人……」，並無「及」或「一和」或「與」字，原處分機關既已查明違規使用人為○○○、○○○，又有建設局之處分函，則更不應處分訴願人。

- 三、查建築法第九十九條所規定之「地面下之建築物」係指主要構造定著於地面下且有其個別之獨立性之建築物而言，然依原處分機關核發之六七使字 XXXX 號使用執照觀之，該建築物樓層範圍為地下層暨地上第一層至第七層，故訴願人等所有之該地下層並非一獨立之建築物，非屬該條所謂之「地面下之建築物」甚明。訴願人等謂系爭建物係地面下之建築物而得不適用建築法之規定云云，顯有誤會，先予敘明。
- 四、本件系爭建築物於八十六年五、六月間未經領得變更使用執照，即反於原核准為防空避難室兼停車場之用途，而供經營撞球場業使用，其違規使用之事實固甚為明確。惟依本府建設局於八十六年五月十四日執行商業稽查時係查獲洪勝彬於系爭建物無照經營「○○撞球場」，又本府警察局大安分局於八十六年六月六日派員前往系爭建物臨檢查得「○○撞球場」仍在營業中，然依原處分機關八十六年六月十一日、八十六年七月十日之處分書函所示，系爭建築物在八十六年六月係供訴願人○○○經營「○○撞球場」使用，八十六年七月係供訴願人○○○供經營「○○撞球場」使用，原處分機關所述之違規使用人及其違規使用之時期與本府建設局及警察局大安分局之查報資料有所出入，則「○○撞球場」、「○○撞球場」其經營者為何人？其經營之起訖時間為何？仍有待原處分機關詳為查明。
- 五、又依建築法第九十條之規定，違反同法第七十三條後段規定擅自變更使用者，得處建築物「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。法條之文義係賦與原處分機關在衡酌如何以處罰達成維護建築物合於使用規定之目的及處罰之必要性之後，得就「所有權人」與「使用人」之間擇其一加以處罰，而非謂得就一違規使用之行為對所有權人及使用人同時加以處罰。本件原處分機關八十六年六月十一日、八十六年七月十日之處分書函係同時就系爭建築物之使用人及所有權人同時加以處罰，已難謂合於建築法第九十條之規定，雖原處分機關嗣後於八十六年十月二十七日先後廢止八十六年六月十一日對○○○（使用人）之處罰及廢止八十六年七月十日對訴願人等（所有權人）之處罰，惟因對訴願人等之部分復又再行處罰，故並未完全改正該等處分違法之處，則原處分機關所屬建築管理處以八十六年十一月二十七日北市工建（使）字第八六七〇七九〇二〇〇號書函復知訴願人仍維持原處分即仍有不當，原一概處分應予撤銷，由原處分機關查明「○○撞球場」、「○○撞球場」違規使用系爭建物之時間及違規使用人後，重行就違規使用人、所有權人（訴願人）擇一處分。
- 六、綜上論結，本件訴願為有理由，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 六 月 二 十 三 日

市長 陳水扁

訴願審議委員會主任委員 張富美 決行