

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市政府工務局

右訴願人因申請復水復電事件，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、訴願人持分所有本市○○街○○段○○號地下一樓建築物，位於商業區，領有原處分機關六十九使字第 xxxx 號使用執照，原核准用途為「商場、停車場」。惟該建築物自七十九年至八十五年間，訴願人未經請准變更，擅自供承租人違規使用，作為經營視聽歌唱業（卡拉OK）之場所。期間歷經原處分機關多次取締罰鍰及勒令停止使用（自七十九年十二月六日起至八十五年十月五日止共計罰鍰十六筆，各處以違規使用人○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○罰鍰及勒令停止使用之處分，罰鍰金額共計新臺幣四九八、〇〇〇元，迄今尚未繳納），惟違規使用人並未遵行，仍繼續違規使用。
- 二、嗣因該建築物經本府消防局於八十五年間實施公共安全檢查，其消防設施不合格，經本府消防局簽奉核定交原處分機關於八十五年十月九日執行斷水斷電處分。
- 三、訴願人於八十七年一月二十三日向原處分機關申請復水復電，經原處分機關以八十七年二月九日北市工建使字第八七六一七〇八三〇〇號書函復知訴願人略以：「……二、依據本府『維護公共安全方案營建管理執行計畫』規定『建築物公共安全檢查不合格經執行斷水斷電之場所，……其使用場所有違規使用未依規定改善恢復原來使用及所處罰鍰尚未繳清前不准予復水復電。』三、檢送該址罰鍰報表乙頁，上揭罰鍰敬祈臺端儘速繳納。」訴願人不服，於八十七年三月六日向本府提起訴願。
- 四、嗣原處分機關依八十四年八月二日修正後之建築法第九十條規定，廢止前原以使用人○○○為處分對象之前開十六筆罰鍰中之五筆即八十五年五月十八日北市工建字第一三八八五四〇二號函、八十五年七月十五日北市工建字第一〇六六八一〇二號函、八十五年九月三日北市工建字第一四五一七九〇二號函、八十五年九月十四日北市工建字第一四六一六八〇二號函、八十五年十月七日北市工建字第一四七〇八九〇二號函之處分，並以八十七年四月二十日北市工建字第八七三〇七五五〇〇〇四號書函改處系爭建築物所有權人（即訴願人）各新臺幣六萬元罰鍰處分，並檢卷答辯到府。訴願人於八十七年五

月八日復補充訴願理由。

理 由

一、按建築法第五十八條規定：「建築物...發現左列情事之一者...必要時，得強制拆除：一、妨礙都市計畫者。....七、違反本法其他規定或基於本法所發布之命令者。」第七十三條規定：「建築物非經領得使用執照，不准接水、接電或申請營業登記及使用；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。得以補辦手續者，令其限期補辦手續；不停止使用或逾期不補辦者得連續處罰。前項擅自變更使用之建築物，有第五十八條所定各款情事之一者，停止供水、供電或封閉、強制拆除。」第九十二條規定：「本法所定罰鍰由該管主管建築機關處罰之，並得於行政執行無效時，移送法院強制執行。」第九十四條之一規定：「依本法規定停止供水或供電之建築物，非經直轄市、縣（市）（局）主管建築機關審查許可，不得擅自接水、接電或使用。....」

臺北市維護公共安全方案營建管理執行計畫七檢查及處理規定：「..... 建築物公共安全檢查不合格經執行斷水、斷電之場所，其公共安全不合格事項已依規定改善申請復水、復電，其使用場所有違規使用未依規定改善恢復原來使用及處罰鍰尚未繳清前不准予復水、復電。」

二、本件訴願及補充理由略謂：

- （一）訴願人持分共有本市本市○○街○○段○○號地下一樓，自八十二年起由○○○當連帶保證人，租給○○○等經營「○○卡拉 OK」，因消防設備不合規定，於八十五年十月九日遭貴府斷水電，期間訴願人要求○○○停止營業並立即改善，並於八十六年二月起陸續經消防管區檢查無缺點後，報經貴府消防局派員檢查合格。
- （二）訴願人於八十七年一月二十三日行文向原處分機關要求依法准予復水復電，但原處分機關於八十七年二月九日回文，要求訴願人繳交七十九年十二月至八十五年十月之違規罰款共新臺幣四十九萬八千元始可復水復電。
- （三）七十九年間系爭建物係○○○租用經營「○○卡拉 OK」，期間因何遭受罰款，訴願人毫不知情，且如今○○○人已死亡，要如何繳交罰款，而○○○等經營「○○卡拉 OK」，為應付檢查經常停止營業施工改善，經營困難無力繳交房租，訴願人只得收回房屋並繼續催收房租。
- （四）原處分機關所列新臺幣四十九萬八千元之罰款，處罰對象並非訴願人，且自七十九年迄今，原處分機關從未通知訴願人該房屋有任何缺失應改善，如今竟然要求訴願人繳交巨額罰款，實有可議。尤其是自八十五年五月十六日至八十五年十月五日連續五次處罰共三十萬元罰鍰，處罰對象也應是經營之業者。

- (五) 原處分機關稱建築法於八十四年八月二日修正公布明定建築物所有權人、使用人負有維護建築物合法使用及構造設備安全之義務，則原處分機關應於八十五年五月十八日第一次取締同時，告知訴願人違規事實，並應如何改善，如果訴願人不從，原處分機關再連續處罰，今原處分機關於八十七年四月二十日發文通知自八十五年五月十六日起至同年十月五日止之連續五筆罰鍰，合乎行政手續嗎？叫訴願人如何心服受罰？
- (六) 八十四年八月二日建築法修正公布前之罰鍰十九萬八千元，訴願人依法無須繳納，請依法早日准予復水復電。

三、卷查本件訴願人所有系爭建物，前因訴願人未經請准變更，擅自供承租人違規使用作為經營視聽歌唱業（卡拉OK）之場所，與原處分機關原核准之使用執照所載商場、停車場用途不符，經原處分機關認定違反前揭建築法第七十三條後段規定，多次依同法第九十條第一項規定裁處違規使用人新臺幣一萬八千元（八十四年八月二日以後為新臺幣六萬元）之罰鍰並勒令停止使用，系爭建物之使用人皆未遵行。又該建築物經本府消防局實施公共安全檢查，其消防設施不合格，經本府消防局簽奉核定交原處分機關於八十五年十月九日依同法第九十一條規定規定予以執行斷水斷電處分。

四、按對於上開斷水斷電處分，應如何始能復水復電，建築法並無明確之規定，僅在第九十四條規定非經直轄市、縣（市）（局）主管建築機關審查許可，不得擅自接水、接電或使用。然主管機關審查之標準為何？內容為何？依其立法意旨，當是以原受斷水斷電處分之違規情事是否已予改善而定。換言之，本件系爭建物係因違規變更使用且逾期未改善及公共安全設施檢查不合格而遭斷水斷電處分，得否復水復電，應以訴願人之違規變更使用情形及公共安全設施是否已改善為審查之重點，始符法制。

五、惟訴願人辦理系爭建物復水復電，原處分機關要求應改善恢復系爭建物原來使用及繳清系爭建物違規使用所欠罰鍰，然此條件能否作為原處分機關審查系爭建物是否已改善完畢之標準，顯有待斟酌。本案依訴願人所提供之由○○○及○○○於八十六年七月十四日書立之說明書載明，渠等承租之訴願人所有系爭建物本市漢口街二段五十六號地下一樓，租期自八十五年五月二十日起至八十六年五月十九日止，因租期已過，承租人即○○○自願將房屋騰空交還房東云云，則原處分機關應查明○○○等上開說明是否屬實？系爭建物是否確已騰空？已恢復系爭建物原來使用？俾作為是否准予復水復電之依據。惟原處分機關均未查明。蓋本件原處分機關予以斷水斷電之關鍵，除公共安全設施檢查不合格之外，應係因系爭建物違規使用。另系爭建物自七十九年十二月六日至八十五年十月五日止，因違反建築法事件遭裁處罰鍰者，有十六筆尚未繳納，金額計新臺幣四九八、〇〇〇元，除其中五筆罰鍰原處分機關認訴願人就其所有建物未能盡監督管理之責，維護其合法使用與其構造及設備安全，依八十四年八月二日修正後之建築法第九十條規定，廢止前原以使用人○○○為處分對象改處訴願人各新臺幣六萬元罰鍰處分之外，

其餘十一筆處分書受處分人皆係以當時使用人為處分對象，而非訴願人，原處分機關對於上開違規使用人未如期繳納罰鍰，理應依建築法第九十二條規定移送法院強制執行，始為正辦。今原處分機關對多年前之違規罰鍰不僅未移送法院強制執行，已屬行政缺失，卻以違規使用人應繳納罰鍰之義務，於訴願人請求准予復水復電時課以其代繳之義務，實有未洽，況罰鍰之有無繳納，與系爭建物使用用途是否已改善，原屬兩事。

六、按行政機關為達成一定之行政目的，所採取之手段，特別是要求人民受一定之不利益時，必須是選擇與目的之達成有合理聯結之手段，換言之，行政行為與人民所受之不利益間，須有實質的內在關聯，否則不得互相聯結，此乃法治國家依法行政所應遵守之不當聯結禁止原則。本案訴願人系爭建物究否得以復水復電，依理由四所述，應是以原受斷水斷電處分之違規情事是否業已改善而定，始為合理。而今原處分機關要求訴願人須先履行上開與違規情事是否業已改善並無必然關聯之條件，始能辦理復水復電，顯已違反不當聯結禁止原則。爰將原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

七、據上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第十九條前段規定，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 陳明進
委員 黃昭元
委員 王惠光
委員 王清峰

中 華 民 國 八 十 七 年 八 月 二 十 六 日

市長 陳水扁

訴願審議委員會主任委員 張富美 決行