

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

原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

事 實

- 一、緣本府警察局萬華分局桂林派出所派員於八十六年十月二十六日二十三時至本市○○街○○之○○號○○樓○○茶坊營業場所檢查，發現該茶坊領有本府北市建一商號 字第XXXXXX號營利事業登記證，營業項目：「各種茶葉茶具用品買賣業務（現場不設座）」，惟經現場查訪結果，現場有房間八間，雇有女服務生八名，現場供應花生、瓜子等各式菜類及酒類供客人消費，經該分局製作實地檢查（查訪）紀錄表，認其實際營業項目與請准登記營業項目不符，乃以八十六年十月三十日北市警萬分一禮字第八六六二七八三二〇〇號函檢附上開檢查（查訪）紀錄表函送原處分機關、本府建設局、消防局等相關機關處理。
- 二、案經本府建設局認定○○茶坊未經核准擅自經營酒吧業務，違反商業登記法第八條第三項規定，乃依同法第三十三條規定，以八十六年十一月六日北市建一字第八六二七一六九號函，除命令○○茶坊（負責人：○○○）應即停止登記範圍外之業務，並處以六千元（折合新臺幣一萬八千元）罰鍰，該函並副知原處分機關。
- 三、案經原處分機關以該建築物未經許可擅自違規作為酒吧營業場所使用，違反建築法第七十三條規定，乃依同法第九十條規定，以八十六年十一月十九日北市工建字第八六三四五五三二〇〇號函，處以「○○○等六人」新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止使用。訴願人不服，於八十六年十二月三日向本府提起訴願。嗣經原處分機關以八十七年一月十三日北市工建字第八七三〇一七六四〇〇號書函以上開八十六年十一月十九日北市工建字第八六三四五五三二〇〇號函受文者誤填為「○○○等六人」，該函應予撤銷，俟查明正確所有人姓名及人數後再重新作處分，上開訴願案經本府以原處分已撤銷，已無訴願之必要，訴願程序未合為由，以八十七年二月十八日府訴字第八六〇九五〇一七〇〇號訴願決定予以駁回。
- 四、嗣經原處分機關重為查明訴願人為上開系爭建築物之所有權人，該建築物未經請准許可，擅自供他人違規經營酒吧，違反建築法第七十三條規定，乃依同法第九十條規定，以

八十七年二月九日北市工建字第八七三四一九四二〇〇號書函，改處建築物所有權人（即訴願人）新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止使用。訴願人不服，於八十七年三月九日第二次向本府提起訴願，五月十二日補充理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、查建築法第七十三條規定：「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。……」第九十六條第一項前段規定：「本法施行前，供公眾使用之建築物而未領有使用執照者，其所有權人應申請核發使用執照。」

二、本件訴願及補充理由略謂：

- (一) 訴願人所有本市〇〇街〇〇之〇〇號〇〇樓建物，係民國四十三年間即竣工之舊建物，依竣工當時之法令並無核發使用執照之情事，上開建物自始即無使用執照，於建築物改良登記簿謄本上本件房屋之主要用途亦為空白，故並無使用上限制之問題，則原處分所指「未經核准變更使用執照而變更使用」實屬無的放矢，況上開建物，係坐落於商業區內，故凡屬商業性質之營業皆無不可，貴府亦未有任何法令限制訴願人所有之上開建物僅能作為何種特定之商業使用。
- (二) 訴願人將上開建物出租予「〇〇餐廳」，租約經法院公證，訴願人從不知何時已為〇〇茶坊占用，前次貴府以同一原因處罰訴願人等六人時，訴願人始知悉此事，經以口頭及信函通知〇〇茶坊停止使用，惟其置之不理，而訴願人又無公權力可驅逐該無權占用者，原處分機關勒令訴願人停止使用建物，並處以訴願人罰鍰，而非勒令〇〇茶坊停止使用，實為無稽。
- (三) 訴願人自八十二年即上開建物之二樓出租予負責人為〇〇〇之「〇〇餐廳」作為餐廳使用，迄八十六年十二月二十六日前，均未聽聞貴府有禁止不得作為餐廳使用之命令，則姑不論〇〇茶坊於私法上是否有權占用訴願人所有之上開建物營業（事實上〇〇茶坊係無權占用），縱使〇〇茶坊有經營商業登記以外之業務，而貴府既無任何命令限制上開建物不得作為酒吧餐廳使用，則實不得依建築法之規定處罰訴願人，乃原處分竟將〇〇茶坊違反商業登記法之行為誤為超越建築物之使用類別，顯有誤會。
- (四) 對於建築物出租他人使用之情形，因所有權人對該建物已無實際之管領權，若使用人並未逃逸或有否認違規使用，原則上應優先處罰使用人，乃原處分機關卻放任〇〇茶坊繼續違規營業，不予處罰，反而處罰無辜之房屋所有人，於情理法均有未合。
- (五) 本件系爭建物，坐落於本市商業區內，依法應作為商業使用，則訴願人出租他人經營商業，正符合本市土地使用分區管制，何來違反之有？

三、原處分機關答辯理由略以：

(一)系爭建物係民國四十三年建造之建物，雖未領有使用執照，但其營業項目仍應依本市土地使用分區管制規則及建築法相關規定，並非如訴願人所訴無任何法令可限制其使用。

(二)訴願人為上開建物所有權人，依法仍有維護建築物合法使用之責。

四、卷查本市○○街○○之○○號○○樓建築物位於第三種商業區（允許為特種服務業之酒家使用），屬民國六十年十二月二十二日建築法修正公布前未領有使用執照之舊有建築物。前經本府警察局萬華分局桂林派出所派員於八十六年十月二十六日查獲○○茶坊設址於該地，雖領有本府核發之營利事業登記證，惟其實際營業項目與請准登記營業項目不符，經本府建設局認定○○茶坊未經核准擅自經營酒吧業務，乃依違反商業登記法規定，除命令○○茶坊應即停止登記範圍外之業務，並處以罰鍰處分，原處分機關則以訴願人為上開系爭建築物之所有權人，應維護建築物合法使用，該建築物未經請准許可，擅自供他人違規經營酒吧，違反建築法規定，乃處以建物所有權人（即訴願人）罰鍰及勒令停止使用之處分，揆之首揭規定，尚非無據。

五、惟查本件系爭建築物既屬建築法施行前未領有使用執照之建物，究應如何認定訴願人變更使用？亦即系爭建築物原有（核准）之用途為何？與目前認定之情形有何不符？以上事實顯有未明。再者，系爭建物既屬於首揭建築法第九十六條第一項前段規定所稱之供公眾使用之建築物，如未領有使用執照者，依該條文之規定，所有權人應申請核發使用執照，本案系爭建築物所有權人（即訴願人）迄今仍未申請核發使用執照，則依同法第七十三條規定應不准接水、接電、或申請營業登記及使用，是以本件系爭建物並非所謂未經領得變更使用執照而變更使用之違規，而是應領使用執照未領即擅自作為供公眾使用之建築物。原處分機關遽依建築法第九十條規定處理，適用法律非無疑義。爰將原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

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 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 九 月 二 日

市長 陳水扁

訴願審議委員會主任委員 張富美 決行

