

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

原處分關於附表編號二、五部分撤銷，由原處分機關另為處分。其餘訴願駁回。

事 實

- 一、本市○○○路○○段○○巷○○號地下一樓至地上七樓建物位於第三種住宅區，領有原處分機關核發之七五使字XXXX號使用執照，原核准用途為「地下層：防空避難室，第一層：一般零售業，第二至七層：集合住宅」，其中地下樓、○○樓、○○、○○樓為訴願人○○所有，二、三樓為訴願人○○○所有，四、五樓為訴願人○○○所有（三人為母子關係），該系爭建物自八十年一月未經核准，擅自違規使用為○○賓館（廣告招牌名稱），八十四年六月間因系爭建物公共安全不符規定，經原處分機關執行斷水、斷電處分，迄同年十二月改善完畢恢復水電。
- 二、本府消防局八十七年三月十二日查告原處分機關該址非法經營賓館業務及拒絕受檢，八十七年三月三十一日原處分機關配合本府交通局實施無照非法旅館業公共安全檢查時，查獲該址違規使用及公共安全不符規定，且現場人員拒絕配合各主管機關執行檢查，原處分機關乃認訴願人違規使用系爭建築物為賓館業務，亦未維護設備安全，違反建築法第七十三條後段及第七十七條第一項規定，分別依同法第九十條及第九十一條規定，以八十七年四月十六日北市工建字第8734541600號、第八七三〇七三九六〇〇號至第八七三〇七三九六〇三號函各處訴願人新臺幣六萬元之罰鍰（詳如附表）。訴願人不服，於八十七年七月二十七日向本府提起訴願並申請原處分停止執行，九月五日補充訴願理由，九月七日補送房屋稅納稅資料，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 壹、本件提起訴願日期（八十七年七月二十七日）距原處分書發文日期（八十七年四月十六日）已逾三十日，惟原處分機關未查明原處分書送達日期，訴願期間無從起算，自不生訴願逾期問題，合先敘明。
- 貳、按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，或申請營利

事業登記及使用；非經領得變更使用執照，不得變更其使用。」第七十七條第一項規定：「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。」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。……」第九十一條規定：「違反第七十七條第一項、第三項規定者，處建築物所有權人、使用人新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，逾期仍未改善或補辦手續者得連續處罰，並停止其使用。必要時並停止供水、供電或封閉、強制拆除。」

臺北市土地使用分區管制規則第五條規定：「本市都市計畫範圍內土地及建築物之使用，依其性質、用途，分為左列各組……二、第二組：多戶住宅。……十九、第十九組：一般零售業甲組。二十、第二十組：一般零售業乙組。……四十一、第四十一組：一般旅館業。」第八條規定：「在第三種住宅區內得為左列規定之使用：一、允許使用……（二）第二組：多戶住宅。二、附條件允許使用……十九、第十九組：一般零售業甲組。……。」第九條規定：「在第四種住宅區內得為左列規定之使用：一、允許使用……（二）第二組：多戶住宅。二、附條件允許使用……十九、第十九組：一般零售業甲組。二十、第二十組：一般零售業乙組……。」第九條之一規定：「在第四之一種住宅區內得為第四種住宅區規定及左列附條件允許使用：（一）第四十一組：一般旅館業。……。」

經濟部八十年十月二十一日經商第二二九一一號函釋：「…… 1 旅館業設置之客房，除提供硬體之家具設備外，其他如寢具、盥洗用品、洗衣、房間清潔……等生活上基本需求均含於內；而房間出租業則單純以房間或套房出租，承租人生活上利便之需求，則非必備條件。2 以一般狀況而言，旅館業出租房間之時間較為短暫，如數天或一週；而房間出租業之租期相對較長；多以月計或年計。旅館業出租房間益常不簽訂書面契約；而房間出租業……通常與承租人簽訂書面契約。4 旅館業出租房間後，其住旅客應予登記；房間出租業則否。……」

參、本件訴願及補充理由略謂：

- (一) 訴願人○○八十年起將大樓全部出租他人使用，至八十四年八月間始收回。
- (二) 八十年至八十四年六月間，該大樓之承租人係經營○○賓館，市招為承租人懸掛，訴願人○○終止租約後，因欲節省拆除費用而未僱人拆除，市政府建設局誤認訴願人○○係○○賓館負責人，據以八十七年四月七日北市建一字第八七二一九三九八號函處○○三千銀元（折合新台幣九千元）罰鍰。
- (三) ○○與前承租人終止租約後，即將大樓內房間（套房）出租收取租金，租期由一月、半年至一年不等之短、中期租賃，不接受一個月以下之承租人，有租賃契約為證，此

與一般雅房、套房出租無異，顯非旅、賓館業。

- (四) 八十七年四月市招、櫃台已拆除，除出租房間外，並無投宿客。
- (五) 八十七年四月十六日北市工建字第八七三〇七三九六〇〇號處分，訴願人亦不服。
- (六) 八十七年四月十六日北市工建字第八七三〇七三九六〇〇號至第八七三〇七三九六〇三號函先以〇〇等三人所有人處以六萬元罰鍰，後以使用人再處以六萬元罰鍰。請依職權停止原處分之執行。

肆、關於編號一處分書部分：

查一般旅館業在第四之一種住宅區內始得為附條件允許使用，本件訴願人等所有事實欄所述建物，位於第三種住宅區，訴願人之建物未經核准變更使用，自八十年起違規使用為〇〇賓館，經營旅賓館業，從事商務套房業務，經本府警察局中山分局〇〇路派出所八十七年三月二十二日臨檢查獲，乃以八十七年三月二十五日北市警中分一字第八七六〇六一七〇〇〇號函移本府交通局參處，並副知原處分機關。又本府八十七年三月三十一日執行院頒「維護公共安全方案」旅館業聯合檢（複）查，現場紀錄表載明：「該址設置櫃檯，二至七樓設有客房，客房總計約三十六間……，客房內提供清潔用品、……供不特定人使用，……」違規事證明確，洵堪認定。從而，原處分機關以八十七年四月十六日北市工建字第八七三四五四一六〇〇號函處以訴願人三人新台幣六萬元之罰鍰，並勒令停止使用。揆諸首揭規定，並無不合，應予維持。

伍、關於編號三、四處分書部分：

- 一、卷查訴願人未經核准登記，在系爭建物開設〇〇賓館經營旅賓館業，從事商務套房業務，經本府警察局中山分局〇〇路派出所八十七年三月二十二日臨檢查獲，乃以八十七年三月二十五日北市警中分一字第八七六〇六一七〇〇〇號函移本府交通局參處，並副知原處分機關，經依前揭函處分在案。
- 二、本府消防局八十七年三月十二日查告原處分機關系爭建物非法經營賓館業務及拒絕受檢，原處分機關乃於八十七年三月三十一日配合本府交通局實施無照非法旅館業公共安全檢查時，查獲該址公共安全出入口、樓梯、安全梯封閉或阻塞、材料不符，避難方向指標拆除或損壞等多項不符規定，且現場人員拒絕配合各主管機關執行檢查，此有原處分機關建築物公共安全檢查紀錄表影本附卷可稽。違規事證明確，洵堪認定。乃認訴願人違反建築法第七十七條第一項規定，依同法第九十一條規定，分別各處以訴願人〇〇〇（四、五樓所有人）、〇〇〇（二、三樓所有人）新台幣六萬元之罰鍰。揆諸首揭規定，並無不合，應予維持。

陸、關於編號二、五處分書部分：

- 一、關於編號二部分，經查處分書所載地下一樓、一、六、七樓違規樓層所有權人均為訴願人〇〇一人，原處分書以訴願人〇〇、〇〇〇、〇〇〇等三人為受處分人，顯有違誤。

此部分原處分應予撤銷，由原處分機關另為處分。

- 二、關於編號五部分，原處分機關已就系爭建物地下一樓、一、六、七樓，四、五樓與二、三樓各處以所有權人○○、○○○、○○○等三人、○○○一人與○○○一人新台幣六萬元罰鍰，復分別就地下一樓至七樓整棟樓公安不合格之違規事實，又處以使用人○○新台幣六萬元罰鍰，顯有一事二罰之嫌。爰將此部分原處分撤銷，由原處分機關查明後另為處分。
- 柒、又訴願人請求依訴願法第二十三條之規定，准予停止執行乙節，經本府訴願審議委員會以八十七年七月二十七日北市訴庚字第八七二〇五一四七一〇號函通知原處分機關依職權辦理逕復，併予指明。
- 捌、綜上論結，本件訴願部分為無理由，部分為有理由，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 楊松齡
委員 薛明玲
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 二十三 日

市長 陳水扁
訴願審議委員會主任委員 張富美 公假
執行秘書 王曼萍 代行

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)