

臺北市政府 87.09.30. 府訴字第八七〇七五三一八〇一號訴願決定書

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處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人所有之本市北投區○○路○○號○○層建築物，領有原處分機關六七使字第 XXXX 號使用執照，原核准用途為防空避難室，嗣經原處分機關七十九年十一月二十三日北市工建字第六九六〇七號函准變更用途為防空避難室兼臨時性使用日常用品零售業。
- 二、原處分機關於八十五年間起，數度查獲系爭建物擅自經營泡沫紅茶、撞球場、視聽歌唱等業，分別以八十五年八月十九日北市工建字第一四四〇九九二一號、八十五年十月十八日北市工建字第一四七七五三二一號、八十六年一月二十八日北市工建字第三三一八一七二一號、八十六年三月五日北市工建字第八六三〇一七九〇〇〇二一號、八十六年三月十四日北市工建字第八六三〇二二一八〇〇〇六號、八十六年四月二十四日北市工建字第八六三三五七九八〇〇二一號等函各處以使用人○○○、○○○、○○○等新臺幣（以下同）六萬元罰鍰（○○○四件、○○○、○○○各一件），續以八十六年九月三十日北市工建字第八六三四二九四四〇〇〇二號（該罰鍰訴願人已於八十六年十二月二十九日繳納）、八十七年一月五日北市工建字第八七三〇〇四四四〇一二一號等函各處以訴願人六萬元罰鍰，並勒令停止使用。
- 三、原處分機關於上開各處分書處罰使用人○○○、○○○、○○○期間，曾以八十六年二月十三日北市工建字第八六三三二四〇二〇〇號書函知訴願人略以：「……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，本局將依建築法第九十條、第九十四條規定辦理……」
- 四、原處分機關於八十七年二月十三日至系爭建物會勘，系爭建物仍違規使用，原處分機關乃依建築法第九十四條規定，以八十七年三月十八日北市工建字第八七三〇五七二六〇〇號函將訴願人移送臺灣臺北地方法院檢察署偵辦。
- 五、本府建設局於八十七年四月二十二日以北市建一字第八七二二三〇一二號函副知原處分機關，該址仍經營撞球場業務，原處分機關乃以八十七年四月三十日北市工建字第八七三四六〇四八〇〇號書函再處以訴願人新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止使用。訴願人對

上開八十七年四月三十日北市工建字第八七三四六〇四八〇〇號書函不服，於八十七年五月十八日向本府提起訴願，六月二十九日、九月二十二日補充理由，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、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 系爭地下室建物係訴願人於八十三年間買受，約於八十五年間出租予邱先生，八十六年七月一日另租予〇〇〇，有租賃契約書為證。租賃契約書第十條明定房屋不得供非法使用或存放危險物品影響公共安全，承租人〇先生或〇〇〇自應本於誠實信用之原則，依照租賃契約之約定為使用、收益，出租人不便多加過問，而事實上訴願人買受該屋後即甚少到現場走動，且房租均由承租人送至訴願人設在〇〇〇路之辦公室，故該址是否經營泡沫紅茶或撞球場，訴願人不甚清楚，亦無權過問。
- (二) 建築法第九十條應以處罰實際行為人為原則，建築物出租由使用人或承租人使用、收益之情形下，倘有違規情事發生，應僅對現使用人課以處分，非謂得概對所有權人課罰。原處分機關未詳加調查即處罰訴願人，實有未洽。
- (三) 訴願人未曾接獲原處分機關八十六年二月十三日北市工建字第八六三三二四〇二〇〇號書函通知訴願人系爭建物有違規之情事，迄至原處分機關另以八十七年四月三十日北市工建字第八七三四六〇四八〇〇號書函送至本市〇〇街〇〇號〇〇樓予訴願人，訴願人頃悉上開違規使用之情事，並即以存證信函通知承租人〇〇〇儘速改善、合法使用，惟因招領逾期而退回，訴願人已克盡督促、制止之責任。

三、卷查系爭建物之核准用途為防空避難室兼臨時性使用日常用品零售業，經訴願人出租予他人開設泡沫紅茶撞球場，有原處分機關核發之六七使字第XXXX號使用執照、七十九年十一月二十三日北市工建字第六九六〇七號函及市府建設局八十七年四月二十二日北建一字第八七二二三〇一二號函等影本在卷可稽，復為訴願人所不爭執。揆諸臺北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第十七組日常用品零售業係供「飲食成品 日用百貨 糧食 水果 獸肉、蔬果等行業使用」之規定，系爭建物供作經營泡沫紅茶撞球場，乃擅自變更核准用途，不符前揭建築法第七十三條後段之規定。

四、復按建物所有權人及使用人均負有維護建築物合法使用之義務，此觀八十四年八月修正後之建築法第九十條第一項得就建築物所有權人或使用人擇一處罰之規定即明。準此，建物所有權人將建物出租予他人，亦應監督建物合法使用，尚難以出租為由，冀圖免除

此公法上之義務。職是，本件訴願人以系爭建物出租他人，不便過問承租人經營何業為辯，核不足採。又自八十五年間起，系爭建物即違規經營泡沫紅茶、撞球場、視聽歌唱等業，並立有市招「泡沫紅茶」，且訴願人自稱：「甚少到現場走動」，足見訴願人出租後曾至系爭建物，則訴願人豈有不知系爭建物違規使用之理？訴願人應制止，得制止，而不制止承租人之違規行為，自己違反監督建築物合法使用之義務。至訴願人於八十七年五月十五日以存證信函通知承租人應改善違規行為，已在本件原處分機關作成處分後，要難藉此免責。

五、訴願人既未善盡其監督之責，系爭建物之使用人又動輒變更，經原處分機關屢次處分亦均未繳納罰鍰（詳事實欄二），則原處分機關以建物所有權人 | 訴願人為處分對象，依前揭建築法第九十條第一項規定予以處罰，並無不合，應予維持。

六、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 陳明進  
委員 王惠光

中 華 民 國 八 十 七 年 九 月 三 十 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）