

訴 願 人 〇〇〇

送達代收人：〇〇〇

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

原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

事 實

訴願人所有本市中山區〇〇〇路〇〇段〇〇號〇〇樓建築物，係屬建築法施行前未領有使用執照之老舊建築。訴願人於八十七年九月間將該建物出租予案外人〇〇〇開設〇〇小吃店（市招：〇〇餐廳）經營飲酒店業務，經本府警察局中山分局稽查通報本府建設局，經該局派員稽查屬實，以八十七年九月十一日北市建一字第八七二五二三八六號函通報原處分機關，原處分機關據以認定該場所之營業屬性與該建築物之使用用途不符，以訴願人違反建築法第七十三條規定，依同法第九十條規定，以八十七年九月十九日北市工建字第八七三一七二八〇〇〇號書函處訴願人新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止使用。訴願人不服，於八十七年九月二十八日向本府提起訴願，十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、查建築法第二十五條規定：「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用....」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。」第八十六條規定：「違反第二十五條之規定者，依左列規定，分別處罰..二、擅自使用者，處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停止使用補辦手續....」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以：

（一）訴願人所有系爭建築物出租予案外人〇〇〇開設餐飲店，並依法申請營利事業登記證，市府建設局於八十七年六月四日發證，內容載明營業性質為小吃店業，但該局於八十七年九月九日派員稽查時，竟將稽查內容擅寫為飲酒店業，與事實不符。

- (二) 系爭建築物係民國四十九年興建，並無使用執照，對使用用途亦無規定，都市計畫編為商業區，且已申領營利事業登記證（小吃店）。
- (三) 該餐廳販賣泰式餐點達一五〇種，冷熱飲料約十種，啤酒四種及雞尾酒三種，以菜單之菜類與酒類比例上判讀，亦可得知該店是正統餐飲為主，並有每日銷貨傳票為證。
- (四) 〇〇〇八十七年九月三十日委請前〇議員〇〇會同市府建設局、原處分機關等至該營業場址會勘複查，已確認該址並無經營飲酒店之行為。

三、卷查本件系爭建物（本市中山區〇〇〇路〇〇段〇〇號〇〇樓）原由案外人〇〇〇開設「〇〇茶坊」，經營泡沫紅茶及飲酒店業務，經本府警察局中山分局於八十六年七月十一日二時查獲僱用未滿十八歲少年〇〇〇工作及放任未滿十八歲少年〇〇〇入內消費，案移本府社會局以違反少年福利法第十九條第三項之規定，依同法第二十六條第二項規定，以八十六年八月九日北市社六字第八六二四二七五五〇〇號處分書處以〇〇〇歇業處分，並經本府八十六年十二月三日府訴字第八六〇九四一九四〇〇號訴願決定駁回在案。嗣本府警察局中山分局以八十七年八月二十八日北市警中分刑朗字第八七六一九六九七〇〇號函通知本府社會局，並副知本府建設局等：「……經查原〇〇茶坊……現變更為〇〇餐廳，繼續營業中。」本府建設局乃於八十七年九月九日下午十一時派員至該址查察，查得案外人〇〇〇經營之〇〇小吃店，消費時段有午餐、下午茶、晚餐及 PUB（自下午十時至翌日凌晨三時止），除提供各式泰式餐飲外，亦可單點雞尾酒（如試管嬰兒六〇〇元，黑色俄羅斯二二〇元，血腥瑪麗二二〇元）。本府建設局於八十七年九月二十八日二十二時二十分至該址複查，仍查得訴願人於晚間經營餐廳，夜間經營飲酒店業務，據〇〇〇聲稱另有一張執照已在變更中，有經〇〇〇於八十七年九月九日及九月二十八日簽名具結之商業稽查紀錄表二份在卷可稽。按〇〇〇於午間及晚間固係經營餐飲業務，惟夜間既係經營 PUB，則本府建設局認定其擅自經營登記範圍外之飲酒店業務，核無違誤。又〇〇〇就其違反商業登記法事件向本府訴願乙案，亦經本府八十八年一月十九日府訴字第八八〇〇三四二七〇一號訴願決定予以駁回在案。從而，原處分機關據以認定系爭建築物係供經營飲酒店業務，以「依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之規定，小吃店業係屬第二十一組，飲酒店（酒店）屬第二十二組，歸類非屬同組，應依規定辦理建築物使用用途變更，始得變更其使用」為由，認訴願人未依建築法第九十六條第一項前段規定補領使用執照及辦理用途變更，違反前揭建築法第七十三條規定，應依同法第九十條規定處以罰鍰及勒令停止使用，尚非無據。

四、惟查系爭建築物係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，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？目前使用情形與之有何不符？以上事實顯有未明。又案外人〇〇〇申請登記之營業項目

為小吃店，依臺北市政府營利事業登記建築物用途審查作業原則第八點規定，申請時固得免檢附使用執照，惟系爭建築物既屬供公眾使用之建築物，依首揭建築法第九十六條第一項前段規定，仍應補申領使用執照，否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問題。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。

五、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 張明珠

委員 黃茂榮

委員 楊松齡

委員 薛明玲

委員 王惠光

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 黃旭田

委員 劉興源

委員 曾忠己

中 華 民 國 八 十 八 年 一 月 十 九 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行