

訴 願 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，不服原處分機關八十七年八月二十五日北市工建字第八七三一五八三九〇〇號函所為之處分，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

緣訴願人所有本市〇〇街〇〇號建築物，經本府警察局中山分局以八十七年七月六日北市警中分一字第第八七六一四五九九〇〇號函，通知本府建設局上址未經核准登記，擅自開設「〇〇卡拉〇K」，經營飲酒店業，案經本府建設局以八十七年七月十五日北市建一字第第八七二四一四六〇號函令使用人〇〇〇停業及處以五千元（折合新臺幣一萬五千元）罰鍰，並副知原處分機關；嗣經原處分機關查得系爭建物所有權人即訴願人將所有建物供他人擅自違規使用為飲酒店業，違反建築法第七十三條規定，依同法第九十條第一項規定，以八十七年八月二十五日北市工建字第八七三一五八三九〇〇號函，處以訴願人新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止使用。訴願人不服，於八十七年九月三日向本府提起訴願；並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、按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謂：
 - （一）飲酒店業之判定如何分界？該承租人稱：該營業是以卡拉〇K為主，其他飲料為輔，百姓又如何能區分？
 - （二）該營業場所只有二十坪左右，並無隔間設備，認定飲酒店業又有何標準？

(三) 上開地址係四十九年起造，當時並沒有使用執照的制度（聞由六十三年開始實施），屋主並無使用執照之事實，如何能符合建築法第七十三條之規定變更執照。

(四) 如果業者初承租時不說，爾後卻變更使用，屋主實在難以瞭解，為何有關單位事先皆不通知本人？

三、卷查訴願人未經申領使用執照及未經核准擅自供他人開設「○○卡拉OK」，經營飲酒店業，此有本府警察局中山分局圓山派出所八十七年七月二日臨檢紀錄表及建設局八十七年七月十五日北市建一字第第八七二四一四六〇號函附卷可稽，依前揭臨檢紀錄表記載：「臨檢時現場有...等在內飲酒消費中...該店自民國八十六年七月二日起營業至今，營業項目為提供酒類啤酒一瓶壹佰元、紹興酒參佰伍(拾)元、洋酒壹仟伍佰元...」依本市土地使用分區管制規則第五條規定飲酒店業屬第三十四組特種服務業，卡拉OK業屬第三十二組娛樂服務業之視聽歌唱業，均應於商業區設立（惟特種服務業不得於第一種商業區設立），訴願人系爭建築物未經許可擅自違規使用事證明確。原處分機關以訴願人為建物所有權人，卻未善盡建築法上所課維護建築物合法使用之義務，處以其新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止使用，原處分尚非無據。

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，而係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

中 華 民 國 八 十 八 年 二 月 九 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行