

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，不服原處分機關八十七年十月九日北市工建字第八七三五二〇〇九〇〇號書函處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣訴願人以其所有本市○○○路○○段○○號○○樓之○○建築物，提供給○○○開設「○○社」（獨資商號），領有本府核發之北市建一商號八十七字第 XXXXXX 號營利事業登記證，核准登記之營業項目為：「電子資訊供應服務業 資訊軟體零售業【現場限辦公室使用，不得為貯藏、展示、製造、加工、批發、零售場所使用且現場不得貯存機具】」；該資訊社經人檢舉擅自經營職業仲介，本府建設局乃於八十七年九月二十五日前往上址執行商業稽查，查認屬實，認○○○違反商業登記法第八條第三項規定，乃依同法第三十三條第一項規定，以八十七年十月一日北市建一字第八七二五七四五四號函，命○○○立即停止經營登記範圍以外之職業仲介業務，並處以○○○二千元（折合新臺幣六千元）罰鍰，並副知原處分機關依權責查處。
- 二、案經原處分機關查明該址建物領有六十六使字第 XXXX 號使用執照，建物共有十一層，其第八層原核准用途為「寄宿舍」，訴願人擅自供他人違規作為職業仲介業使用，違反建築法第七十三條規定，乃依同法第九十條規定，以八十七年十月九日北市工建字第八七三五二〇〇九〇〇號書函處以訴願人新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止使用。
- 三、○○社負責人○○○不服，於八十七年十一月三日向本府提起訴願，因上開八十七年十月九日北市工建字第八七三五二〇〇九〇〇號函受處分人為訴願人，由○○○提起訴願，當事人顯不適格，經本府訴願審議委員會於八十七年十一月五日派員以電話通知○○○轉知訴願人以受處分人名義提起訴願。訴願人於八十七年十一月七日來函補正，十一月十三日復補正程式，八十七年十二月九日補充理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、按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謂：

- (一) 訴願人所有房屋所在之廣場大樓，多年來即為商業使用，普遍開設公司行號，承租人○○○既領有合法之營利事業登記證，開設合法之公司，而房屋內部亦確係作辦公室使用，並未違反建築物使用執照之規定，自無變更使用情事，原處分機關之裁決，實難令訴願人心服。
- (二) 原處分機關之裁決，乃根據建設局八十七年十月一日北市建一字第八七二五七四五四號函辦理，而建設局的依據是什麼，訴願人從未得見，百口莫辯。然而可以推想，應該是○○○營業項目超過資訊社的範圍。然而訴願人並不能判斷○○○在電腦網路上提供家教資訊給學生，算不算是資訊社的合法項目。
- (三) 照建築法第九十條規定，處分對象可為建築物所有權人或使用人，原處分機關選擇不諳內情的所有權人處罰，無異是將監督管理的責任硬轉嫁給沒有專業判斷能力的所有權人，對於這種作法，訴願人亦難心服。
- (四) 原處分機關從未派員至上址查察，建物使用人○○○雖多次要求原處分機關派員現場認定，原處分機關均回答依據通報就可以處罰，顯未依法行政。

三、卷查訴願人所有系爭房屋，供○○○開設「○○社」，核准之營業項目如事實欄所述，其行業別為：「資訊軟體服務」。惟本府建設局派員於八十七年九月二十五日十四時五十分，○○社現場稽查，查得該資訊社利用電腦網路招收會員（家教老師）及受教學生，採「……收費會員制，會費每人五〇〇元，每件 case 查詢費一千元，現場設置乙臺電腦提供欲從事家教之人查詢合適之教學場所、地點。現場有一位男士欲從事該工作正查詢資料。如不滿意或未接成，可保留權利繼續查詢下一個 case 資料。加入會員六個月後未接成且不想再查詢 case 時，可申請退三成 case 查詢費……」此有該局八十七年九月二十五日商業稽查紀錄表乙份及採證照片九幀可稽。上開稽查紀錄表既係依稽查現場情形所作之記載，自得作為認定「○○社」於系爭建物違規經營職業仲介之證據。且○○社實際經營職業仲介（居間）業務，經本府建設局審認其違反商業登記法第八條第三項規定，並以八十七年十月一日北市建一字第八七二五七四五四號函命○○○立即停止經營登記範圍以外之職業仲介業務，並處以○○○二千元（折合新臺幣六千元）罰鍰。○○○不服，於八十七年十月十二日向本府提起訴願，業經本府以八十八年四月十五日府訴字第八七〇七九六一八〇一號訴願決定：「訴願駁回。」在案。

四、依本市土地使用分區管制規則規定，系爭建物核准用途屬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第三組：「寄宿住宅。」而系爭建築物使用人經營之職業仲介屬第二十七組一般服務業，違規使用之事實明確。從而原處分機關以訴願人為系爭建物所有權人，卻未善盡建築法上所課維護建築物合法使用之義務，處以訴願人新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止使用，揆諸首揭規定，並無不合，原處分應予維持。

五、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 黃旭田
委員 劉興源
委員 曾忠己

中 華 民 國 八 十 八 年 四 月 二 十 九 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 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）