

訴 願 人 ○〇股份有限公司

代 表 人 ○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十一月二十日北市工建字第八七三五三四〇八〇〇號書函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人所有本市大安區〇〇〇路〇〇段〇〇號〇〇樓建築物，提供予他人違規使用為特種服務業〇〇商務聯誼（或K T V酒店、商務酒店等）酒吧業，經目的事業主管機關本府建設局依商業登記法規定，以八十七年九月三日北市建一字第第八七二五一六一三號及八十七年九月十九日北市建一字第第八七二五五八八四號等函處以違規人罰鍰並命令停止登記範圍外業務，並副知原處分機關。經原處分機關以違反建築法第七十三條後段規定，依同法第九十條規定，以八十七年九月十八日北市工建字第八七三五一二三五〇〇號書函請訴願人應盡所有權人監管之義務，即刻督促並制止該營業場所繼續違規使用，然訴願人仍未改善，乃以八十七年十一月二十日北市工建字第八七三五三四〇八〇〇號書函處以訴願人新臺幣六萬元罰鍰及勒令停止使用。訴願人不服，於八十七年十二月二十一日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、本件提起訴願日期距原處分書發文日期已逾三十日，惟原處分機關未查明處分書送達日期，訴願期間無從起算，自無逾期問題，合先敘明。
- 二、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。……」
- 三、本件訴願理由略謂：訴願人於八十七年與〇〇先生訂定房屋租賃契約，契約書中已充分表達承租人使用房屋時應注意事項及防範違法條件，今處罰訴願人實為錯誤，且承租人並非故意違規使用，實就法令並非充分了解，依規定已請領辦理，請從輕量罰。
- 四、查系爭建築物位於路線商業區，領有六五使字第XXXX號使用執照，原核准用途第十一樓為集合住宅，屬臺北市土地使用分區管制規則第二組集合住宅，未經申請核准，擅自違規使用為特種服務業（酒吧），此有卷附本府建設局如事實欄所揭查報通知副知原處分

機關可稽。按酒吧屬第三十四組特種服務業，是本件顯已違反臺北市土地使用分區管制規則之規定。至訴願人主張已與承租人於房屋租賃契約書中約定防範違法條件等語，按所有權人既有對於建築物使用收益之權利，則亦負有監督、維護建築物合法使用之義務，是建築法第九十條第一項規定，對於違規使用建築物得就所有權人、使用人擇一處分，且公法上之義務無法因私人間之約定得以免除，況該份租賃契約第十八條記載：「乙方（按即承租人關鎮）承租本戶房屋、所經營行業及使用，不得違反臺北市都市計劃使用區管制規定，否則只要經政府機關認定違規使用，就屬違反雙方租約約定，乙方必須負起一切相關責任及損失，本人有權收回出租房屋，乙方不得提出任何異議及賠償，其租約亦隨上述情形而終止。」訴願人自得於知悉有上述違約情事時，據該約定終止租約。再者，本府建設局前揭處分函，查報○○酒店之負責人均不同，尚難據以認定實際負責人，則原處分機關依建築法第九十條規定，以建築物所有權人即訴願人為受處分人，處以新臺幣六萬元罰鍰並勒令停止使用，符合前揭法律規定之立法意旨，原處分並無不合，應予維持。

五、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 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 六 月 二 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）