

訴 願 人 〇〇〇、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六月二十四日北市工建字第八七三一—二九〇〇〇號書函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人所有本市中山區〇〇路〇〇段〇〇號建築物，提供他人違規使用為「飲酒店」，開設「〇〇飲食店」，違反建築法第七十三條後段規定，原處分機關依同法第九十條第一項規定，以八十七年六月二十四日北市工建字第八七三一—二九〇〇〇號書函處以訴願人新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止使用。訴願人不服，於八十八年二月十九日向本府提起訴願，四月一日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、查本件提起訴願日期距原處分書發文日期已逾三十日，惟原處分機關未查告處分書送達日期，是本件無訴願逾期問題，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、本件訴願及補充理由略謂：

(一) 建築法第九十條規定對於擅自變更使用之處罰，應不限於建築物所有權人，亦及於建築物使用人。今訴願人等雖為建築物之所有權人，然自與承租人即使用人訂立房屋租賃契約後，使用人使用租賃物即為其依契約所得享有之權利，依系爭建物之使用執照所載該建物本得為店舖營業之使用，且使用人之營業係經相關主管機關發予執照許可，訴願人等雖為所有權人亦無可能事事質疑、干預，自以為使用人之使用營業應屬合法。訴願人等將爭房屋出租與使用人營業已有三年之久，此有歷年租約為證，訴願人之前從未收受或知悉任何處分，原處分機關應有資料可稽，足證訴願人等對於使用人之違規使用根本毫不知情，要無罪責可言。其違法營業之行為實係對訴願人等所有權人等所有權之重大侵害，訴願人等亦居於受害者地位，惟原處分機關未經詳察即逕對訴願人等處以罰則，是知該處分顯具重大瑕疵。

(二) 建築法第九十條既有處罰規定，依司法院釋字第二七五號解釋之意旨「人民違反法律

上之義務而應受行政罰之行為，法律無特別規定時，雖不以出於故意為必要，仍須以過失為其責任條件」。今查違規事實係因使用人違反土地法第一〇〇條、民法第七十一條、第七十二條及租賃契約「房屋不得供非法使用」之規定擅自將系爭建物違規使用為飲酒店或無權占有人為違規營業行為所致，且依前開事證訴願人等對於使用人或其他之違規使用根本毫不知情，則依上開釋字第二七五號解釋意旨即應依犯罪歸責原則，以故意或過失違反法律規範之行為人為科以處罰之對象，即應由使用人或實際違規營業人負違法罪責，訴願人等實不應負任何責任。原處分機關卻以訴願人等為處罰對象，顯失法律之平，並與法理有違，殊難令人甘服。

(三) 訴願人等前對原處分機關基於同一違規原因事實所作八十七年十二月十四日北市工建字第八七三五八二一九〇〇號書函不服所為之訴願程序，業經原處分機關八十八年一月十八日北市工建字第八八三〇一五〇〇〇〇號書函自承其原處分書內容有所誤植乃將該處分作廢，其後所作第八八三〇一五〇〇〇一號書函除將引用法條更正外，並將受處分對象更正為實際違規使用人〇〇〇，足徵原處分機關基於同一違規原因事實所作之本次處分亦具有相同之重大瑕疵。

四、查本件系爭建物領有原處分機關核發之五七使字第 XXXX 號使用執照，核准用途為「店舖及住宅」，依本府建設局八十七年六月五日北市建一字第第八七二三二〇六二號函通報原處分機關，該址開設「〇〇飲食店」，核准營業項目為經營販賣便餐、甜點、飲料等小吃業務，未經核准擅自經營「飲酒店業務」。依本市土地使用分區管制規則規定，小吃店業屬第二十一組，飲酒店係屬第二十二組，且飲酒店不得於住宅區設立，則原處分機關依據目的事業主管機關（即本府建設局）上開來函對該址營業屬性之認定，核其與建築物核准用途不符，乃認有建築法第七十三條後段規定之違規使用情事。又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，則所有權人對於建築物之使用、收益等，既有權利，則亦負有監督、維護建築物合法使用之義務，從而，原處分機關依同法第九十條第一項規定，處以訴願人新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止使用該建物，並無不合，應予維持。至訴願人主張其於租賃契約中與承租人約定合法使用條款、不知使用人違規使用情事，且過去未涉及違規使用乙節，按使用人違規營業曾經主管機關本府建設局八十六年四月一日北市建一字第第八六二一七四五六號函查處命令停業及罰鍰在案，再者，據訴願人稱該房屋已租予使用人三年之久，則其未知悉該建物違規使用情事，實違反一般社會經驗，並非可採。

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）