

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，不服原處分機關八十八年八月十三日北市工建字第8831842600號書函及八十八年八月十七日北市工建字第8834293114號執行違反建築法案件斷水斷電通知單所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人所有本市〇〇路〇〇段〇〇號〇〇樓之〇〇建築物，位於住宅區，領有原處分機關核發之六十六使字第XXXX號使用執照，原核准用途為集合住宅，訴願人未經核准變更使用，將系爭建物出租予案外人〇〇〇開設空中之〇〇器材行（領有本府八十七年十一月十三日北市建一商字第XXXXXX號營利事業登記證，營業項目為「其他批發業（美容儀器、健身器材）、化粧品零售業、清潔用品零售業、家庭日常用品批發業、其他零售業（嬰兒油、爽身粉）」），實際則經營按摩業，原處分機關認係違反建築法第七十三條後段及第七十七條之規定，乃依同法第九十條、第九十一條規定，以八十八年四月十九日北市工建字第8830875100號書函處以訴願人新臺幣（以下同）六萬元罰鍰，並勒令停止使用。訴願人於八十八年五月七日繳納罰鍰。
- 二、嗣本府警察局大安分局於八十八年七月十九日二十二時三十分於系爭建物C三包廂內查獲女美容師〇〇〇與男客〇〇〇有指油壓及猥亵性交易之行為，除依違反社會秩序維護法裁處女美容師〇〇〇六千元罰鍰及男客〇〇〇三千元罰鍰外，復依妨害風化罪嫌，將負責人〇〇〇等人移請臺灣臺北地方法院檢察署偵辦中。原處分機關並以八十八年八月十三日北市工建字第8831842600號書函處以訴願人六萬元罰鍰，並勒令停止使用。
- 三、第查該址經本府警察局大安分局查獲擅自變更使用為按摩院及猥亵性交易場所，且承租人並未停止使用系爭建物仍繼續違規使用，乃經查報、初審後，提請本府「正俗專案執行對象複審會議」審認核定系爭建物為應執行停止供水、供電處分之對象，原處分機關乃依建築法第五十八條、第七十三條及第九十條第二項規定，以八十八年八月十七日北市工建字第8834293114號執行違反建築法案件斷水斷電通知單通知，並於八十八年八月十八日二十一時執行停止供水供電處分。
- 四、本案於八十八年八月十八日執行停止供水、供電後，經自來水公司確認，該址十〇〇樓

之○○及○○○樓之○○係使用同一水錶，而○○樓之○○為住家使用，停止供水將影響住家之正常使用，乃於八十八年八月十九日上午十時三十分將該址水錶接回，恢復供水使用。訴願人不服八十八年八月十三日北市工建字第883-1842600號書函及執行斷電處分，於八十八年九月四日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按建築法第五十八條規定：「建築物……發現左列情事之一者……必要時，得強制拆除：一、妨礙都市計畫者。……七、違反本法其他規定或基於本法所發布之命令者。」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。得以補辦手續者，令其限期補辦手續，不停止使用或逾期不補辦者得連續處罰。前項擅自變更使用之建築物，有第五十八條所定各款情事之一者，停止供水、供電或封閉、強制拆除。」

都市計畫法第三十四條規定：「住宅區為保護居住環境而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙居住之寧靜、安全及衛生。」

臺北市土地使用分區管制規則第五條規定：「本市都市計畫範圍內土地及建築物之使用，依其性質、用途分為左列各組……三十二：第三十二組：娛樂服務業……三十四：第三十四組：特種服務業……」第二十二條規定：「在第二種商業區內得為左列規定之使用：一、允許使用……二、附條件允許使用……（四）第三十四組：特種服務業。……」

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規定：「……三十四：第三十四組：特種服務業：（一）……（五）按摩院……」

二、本件訴願理由略謂：

（一）訴願人所有本市○○路○○段○○號○○樓之○○建築物，八十七年十月出租予○○○開設空中之○○器材行，領有市府八十七年十一月十三日北市建一商號字第XXXXXX號營利事業登記證，經營美容器材及零售業。案外人○○○未經核准變更，違規使用經營○○美容名店，如其登記項目違法，應由負責人○○○負責，豈可由領有建物使用執照之區分所有權人負責。

（二）原處分機關未查明業者已遷出之事實，非法在八十八年八月十八日依建築物違規使用處訴願人陸萬元，同日晚間又將分租之建築物斷水斷電。本案為一事兩罰，剝奪人民生存權及財產權。

三、卷查系爭建築物位於住宅區，領有原處分機關核發之六十六使字第XXXX號使用執照，原核准用途為集合住宅，訴願人將系爭建物出租供他人違規使用為按摩業務（經營按摩院

及猥亵性交易場所），此有使用執照存根及本府警察局大安分局八十八年七月十九日臨檢記錄表、相關人員偵訊筆錄等附卷可稽，原處分機關依本府警察局查報資料，認定系爭建築物違規使用為色情媒介場所，係屬於非法使用狀態，而依建築法第九十條規定處以訴願人六萬元罰鍰及停止使用，自屬有據。

四、再查系爭建物係位於都市計畫內之住宅區，而住宅區係為保護居住環境而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙居住之寧靜、安全及衛生，此為前揭都市計畫法所明定，故其使用自應依上開規定辦理。惟查訴願人之建物經本府警察局大安分局八十八年七月十九日臨檢查獲，其係經營色情按摩業務，按前揭臺北市土地使用分區管制規則並無核准為色情按摩類組之規定，況「按摩院」業務，依同規則第二十二條所定，應屬第二種商業區以上方得以設立，住宅區在都市計畫所實施之區域內並不能設立，否則即屬違反都市計畫法之規範並妨礙都市計畫。訴願人之系爭建物已有建築法第五十八條第一款「妨礙都市計畫者」之情狀應屬無疑。

五、末查訴願人所有系爭建物違反建築法第七十三條後段而有同法第五十八條第一項第一款規定情事，業如前述，依法應適用建築法第九十條規定予以處分。又查行政機關依對人民不履行行政法上義務時，進一步以強制力迫其履行義務或督促使其與履行義務同一狀態時，所採取之實力強制方式與程度，均應符合比例原則，於能實現義務之方法中選擇對義務人侵害最小之方法實施之，不得逾必要之程度。此為八十七年十一月十一日修正公布（尚未施行）之行政執行法第三條所明定，故於適用建築法第九十條規定予以處分時，自宜參酌。經查系爭建築物擅自變更使用，迭經原處分機關依建築法第九十條、第九十一條規定，以八十八年四月十九日北市工建字第八八三〇八七五一〇〇號、八十八年八月十三日北市工建字第八八三一八四二六〇〇號等書函多次分別處以訴願人六萬元罰鍰並勒令停止使用在案。惟系爭建築物仍繼續違規使用，足徵非處以斷水斷電處分已無法制止違規行為之持續。為貫徹前揭法律規定並為保護公益及考量該建築物之違法使用狀態與嚴重程度，原處分機關依建築法第九十條第二項規定，增加執行強度之手段，處以停止供電之處分，核與比例原則相符。從而，原處分並無不合，應予維持。

六、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 曾巨威

委員 黃旭田
委員 劉興源

中 華 民 國 八十八 年 十一 月 十一 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)