

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一月二十二日北市工建字第八八三〇二一四二〇〇號書函所為之處分，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街〇〇號建築物，領有 XX 使字第XXXX號使用執照，〇〇樓原核准用途為店舖，未經申請變更許可，擅自違規使用為飲酒店（〇〇PUB），經目的事業主管機關本府建設局以八十七年十一月二十三日北市建一字第八七二六九三八七號函告原處分機關。經原處分機關認其違反建築法第七十三條後段規定，而依同法第九十條規定，以八十七年十二月十七日北市工建字第八七三五三八七九〇〇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。然該建築物仍違規使用，乃以八十八年一月二十二日北市工建字第八八三〇二一四二〇〇號書函處以訴願人新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止使用。上開處分書於八十八年三月六日送達，訴願人不服，於八十八年三月十七日向本府提起訴願，四月十六日補充訴願理由，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。」

第九十條第一項規定：「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。……」

二、本件訴願及補充理由略謂：訴願人與承租人訂定之房屋租賃契約書中已約定房屋不得供非法使用，租約成立時一次交付六個月期票，訴願人並不知實際使用情形。八十七年十二月接到原處分機關北市工建字第八七三五三八七九〇〇號書函，始知悉承租人違規情事，即要求承租人停止違法使用，並願於八十八年三月十五日提前終止租約，原處分機關卻又以八十八年一月二十二日北市工建字第八八三〇二一四二〇〇號書函處分，實有違誤。因訴願人要求承租人停止違法使用後，使用人即已不知去向，且無營業，自八十八年一月二十五日起未再支付租金，原處分機關以無可歸責原因之訴願人為處分對象，似以轉嫁觀念由訴願人代實際使用人處罰，寧有此理。

三、查系爭建築物位於本市都市計畫土地使用分區之「第三之一種住宅區」，領有 XX 使字第XXXX號使用執照，原核准用途為店舖，未經申請變更許可，擅自違規使用為飲酒店（

○○ PUB），經本府建設局以八十七年十一月二十三日北市建一字第八七二六九三八七號函副知原處分機關，而原處分機關亦以事實欄所載書函請訴願人盡所有權人監管之義務。然系爭建築物仍違規使用，經本府警察局大安分局於八十八年一月三日查獲該址經營飲酒店業，移經本府建設局依商業登記法規定，以八十八年一月十四日北市建一字第八八二〇二〇二三號函對違規行為人○○○除命應即停業外，並處以罰鍰一萬銀元（折合新臺幣三萬元），另副知原處分機關。

本件訴願人並不否認承租人○○○違規使用之事實，惟認本身並無可歸責事由未能免罰，按臺北市土地使用分區管制規則之規定，酒店業屬第三十四組特種服務業，應設於商業區，是系爭建築物使用為酒店，即與核准用途不符，顯已違反建築法第七十三條後段規定。訴願人雖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，然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，是依建築法第九十條第一項規定，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，況該份租賃契約第十四條記載：「甲乙（按即承租人○○○）丙各方遵守本契約各條項之規定，如有違背任何條件時，甲方得隨時解約收回房屋，因此乙方所受之損失甲方概不負責。」訴願人自得於訴願書所稱八十七年十二月知悉有上述違約情事時，據該約定終止租約。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，並無不合，應予維持。

四、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 曾巨威
委員 黃旭田
委員 劉興源
委員 曾忠己

中華民國 八十八 年 十二 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）

