

訴願人 ○○有限公司

代表人 ○○○

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，不服原處分機關八十八年八月十九日北市工建字第88三四二九六一〇號執行違反建築法案件斷水斷電通知單所為強制拆除之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

#### 主 文

訴願駁回。

#### 事 實

訴願人使用之本市中山區○○○路○○段○○巷○○號○○至○○樓建築物，位於商業區（現為第三種商業區），領有XX使字第XXXX號使用執照，原核准用途為辦公室、集合住宅，嗣經原處分機關於八十二年一月九日核准變更使用為「娛樂健身服務業KTV」，惟經本府警察局中山分局於八十八年六月二十七日查獲訴願人違規供應酒類且僱用女服務生陪侍，嗣本府建設局八十八年七月九日前往稽查，亦發現訴願人有上開違規營業之情節，原處分機關以訴願人違規做為「酒吧業」，違反建築法第七十三條後段規定，又該營業場所所臨接之巷道僅八・五公尺寬，依臺北市土地使用分區管制規則規定，作為酒吧業之建築物必需臨接十二公尺以上道路，亦有建築法第五十八條所謂「妨礙都市計畫」之情形，原處分機關乃依建築法第九十條第二項規定，以八十八年八月十九日北市工建字第88三四二九六一〇號執行違反建築法案件斷水斷電通知單通知強制拆除，並於當日執行。訴願人不服，於八十八年九月十五日向本府提起訴願，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。……」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。」

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……三十一、第三十二組：娛樂服務業。……三十

三、第三十四組：特種服務業……」第二十三條規定：「在第三種商業區內得為左列規定之使用……二、附條件允許使用…… 第三十四組：特種服務業。……」

二、本件訴願理由略謂：

- (一) 訴願人據以提供包廂、歌唱設備及相關服務人員之行為，自與經核准之營業項目及原處分機核准變更使用之內容相符，難認係違規使用為酒吧業至明。
- (二) 市府警察局中山分局及建設局於臨檢及商業稽查時發現訴願人涉有提供酒類及僱有女服務生陪侍情事，訴願人嚴正否認，原處分機關僅有前揭機關提供之臨檢紀錄表及稽查紀錄表，並無任何相關筆錄、錄音帶等重要證據佐證，自不足證明訴願人有違規經營酒吧業之行為。
- (三) 建築物並未變更其使用內容而在原登記使用範圍外，附帶增加小部分原使用執照所未登記之使用項目，似與建築法第七十三條後段所規範之意旨不符。
- (四) 原處分機關之處分嚴重違反行政法比例原則：按建築法第九十條關於行為人違反第七十三條之處罰，依其輕重程度，以強制拆除之執行，為將違規變更使用之建築物摧毀，為難以回復及救濟之最嚴厲處罰，是依行政法之比例原則，非到不此為之絕難達到處罰之預定目的，且人民因受此處罰而承受之負擔與執行之預定目的二者間，尚足以維持適當之平衡外，即不應使用此最嚴厲之處罰，否則即屬違反比例原則。姑不論訴願人依法經營提供伴唱機設備供顧客歌唱業務之外，是否另提供酒類或女侍，若有，是否即屬違反建築法第七十三條後段之變更使用，甚或進一步妨礙都市計畫而有第九十條第二項之適用，茲縱認訴願人之行為違反建築法第七十三條後段規定，應依第九十條處罰，就該條處罰目的而言，無非在使違規變更使用之情形停止而已，衡之社會經驗連續處以罰鍰即足以達其預定目的，是原處分機關漠視於其處罰目的而蠻橫處以強制拆除之最嚴厲處罰，顯已逾越處分之適當性與必要性。
- 三、卷查本案系爭建築物位於商業區（現為第三種商業區），領有 XX 使字第 XXXX 號使用執照，經核准之使用用途為「辦公室」「集合住宅」，八十二年一月九日經原處分機關核准變更為「娛樂健身服務業 KTV」。惟訴願人原名○○有限公司卻未經辦理變更使用執照，即擅自違規經營屬本市土地使用分區管制規則第五條第三十四組特種服務業之酒家並媒介色情，案經本府警察局於八十七年五月二十日查獲，而該店負責人○君及從業人員○君等十一名亦由臺灣臺北地方法院檢察署檢察官依妨害風化罪嫌提起公訴，有該院檢察署檢察官八十七年八月七日八十七年偵字第一〇三一一號起訴書影本附卷可參。○○有限公司雖事後自行停業一年餘，迄八十八年六月十六日始經經濟部（委託本府建設局代發）核准變更名稱為訴願人（有北市建商字第 XXXXXXXX 號公司執照影本可稽），惟訴願人於核准變更後仍繼續於原址違規經營酒吧，亦有本府警察局中山分局中山一所八十八年六月二十七日臨檢紀錄表及本府建設局八十八年七月九日商業稽查紀錄表等影本資料附卷可稽。故系爭建物擅自變更使用用途

而違規使用，違反建築法第七十三條後段規定，違規事實足堪認定。

四、復查訴願人領有本府核發之北市建一公司字第XXXXXX號營利事業登記證，其登記之營業項目為「提供伴唱機設備供顧客歌唱業務」，查酒吧業務係屬前揭臺北市土地使用分區管制規則第五條第三十四組之業務，而娛樂健身服務業則歸屬第三十二組業務，二者分屬不同使用組別，訴願人顯不得於系爭建物內經營酒吧業務，否則即屬違反都市計畫法之規範並妨礙都市計畫，觀諸訴願人之違章情節既已明確，是以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」之情事應屬無疑。

五、再查行政機關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）行政執行法第三條所明定。故訴願人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款規定情事，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一項規定，以八十六年十二月二十六日北市工建字第八六三四七四一二〇〇號、八十七年七月二十八日北市工建字第八七三一三九四八〇〇號、八十八年三月二十三日北市工建字第八八三〇六八三〇〇號、八十八年八月十八日北市工建字第八八三一八七七〇〇號等書函多次處以新臺幣六萬元罰鍰並勒令停止使用在案。惟系爭建築物仍繼續供作違規營業，足徵非處以強制拆除處分，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，增加執行手段之強度，處以強制拆除處分，核與比例原則相符。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 楊松齡

委員 薛明玲

委員 王惠光

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 二十二 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)