

訴願人 ○○○

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，不服原處分機關八十六年八月二十八日北市工建字第8630922300號、八十七年十一月十一日北市工建字第8735636800號、八十八年四月二十日北市工建字第8830898800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

緣訴願人與○○○、○○○共有本市中山區○○街○○號○○樓建築物，位於第三種商業區，領有XX使字XXXX號使用執照，○○樓原核准用途為一般事務所，未經申請變更許可，於八十四年九月至八十八年四月陸續租予○○○、○○○等人，擅自違規使用為視聽歌唱及飲酒業。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，以八十六年八月二十八日北市工建字第8630922300號書函通知訴願人及○○○、○○○等所有權人應負建築法所課維護建築物合法使用之義務並處新臺幣（以下同）六萬元罰鍰。嗣本府建設局以系爭建物使用人○○○違反商業登記法規定，分別以八十七年十月九日北市建一字第872600五六號、八十八年四月十四日北市建一字第88220688號函將○○○移送法辦及處罰鍰，並副知原處分機關，經原處分機關核認系爭建物違章情節未加改善，乃分別以八十七年十一月十一日北市工建字第8735636800號、八十八年四月二十日北市工建字第8830898800號書函處訴願人及○○○、○○○等所有權人六萬元罰鍰並勒令停止使用。因訴願人逾期未繳納罰鍰，乃以八十八年九月二十九日北市工建字第8832699300號函催繳。訴願人不服，於八十八年十月十六日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、本件訴願人於訴願書上雖書明不服原處分機關八十八年九月二十九日北市工建字第8832699300號函並隨文檢附該催繳函，惟係催繳原處分機關八十六年八月二十八日北市工建字第8630922300號、八十七年十一月十一日北市工建字第8735636800號、八十八年四月二十日北市工建字第8830898800號書函之罰鍰處分，基於維護訴願人之訴願權益，核認訴願人係不服上開三件書函之處分。又本案提起訴願日期（八十八年十月十六日）距原處分書發文日期已逾三十日，因原處分機關

未查明處分書送達日期，自不生訴願逾期問題，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。……」

三、本件訴願理由略謂：

(一) 訴願人向來善盡所有權人之義務，更督促承租人應負責任。依法令規定罰鍰對象為業者或所有權人。但罰單既為現場開立，為何以所有權人為處罰對象？況且訴願人曾委專人至相關單位查明系爭地址有無漏繳罰單？附查單影本得知尚有一筆九千元未繳，並委由專人繳清。今突接獲原處分機關催繳書實感驚訝不已。

(二) 經與原處分機關電話聯繫，才知貴府各單位各自為政，實令訴願人混沌不清。承租人於八十八年四月即提前解約，並於八十八年四月二十三日辦竣營業清算（附影本）。從八十八年四月起至今，訴願人既無租賃收入，又得負擔房貸及他處之房租，在此景氣蕭條又逢震災，實無力承擔罰鍰。

四、卷查系爭建築物位於第三種商業區，領有 XX 使字第 XXXX 號使用執照，○○樓原核准用途為一般事務所，未經申請變更許可，擅自違規使用為視聽歌唱及飲酒店業，原處分機關以上開情事已違反建築法第七十三條規定，乃於事實欄所載期日多次以書函處訴願人罰鍰。

五、又查訴願人對承租人○○○、○○○等人違規使用之事實並不否認，惟認其並無可歸責事由。按內政部八十五年八月十三日臺內營字第八五八四七一八號函訂定之建築法第七十三條執行要點二規定：「建築物變更使用除應符合都市計畫土地使用分區管制……外，並應依建築物變更使用原則表辦理變更使用執照。」，經查系爭建物原核准用途為一般事務所，而一般事務所據該執行要點之建築物使用分類係屬 G 類第二組，該場所僅能供商談、接洽及處理一般事務之場所，而視聽歌唱及飲酒店業類屬 B 類之第一、三組，第一組係供娛樂消費，處封閉或半封閉場所，第三組係供不特定人士餐飲，且直接使用燃具之場所，是該系爭建築物原核准用途與實際使用為視聽歌唱及飲酒店業，既與核准用途不符，顯已違反建築法第七十三條後段規定。訴願人雖主張承租人已解除租賃契約且違規人係承租人等語，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，是建築法第九十條第一項明定，建築物非經領有使用執照擅自變更使用者，得就該建築物所有權人、使用人擇一處分，又依該法條所為之罰鍰處分，為行政罰性質，建築物有違規使用之事實，即構成處罰要件，即使所有權人事後與承租人解除租賃契約，並不妨礙已發生之違規行為。是以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罰鍰，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 黃旭田
委員 劉興源

中 華 民 國 八十八 年 十二 月 二十九 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)