

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，不服原處分機關八十九年一月十七日北市工建字第八九三四五六〇八〇〇號執行違反建築法案件斷水斷電通知單之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

事 實

訴願人所有本市松山區○○○路○○段○○號○○樓之○○建築物，位於第二種商業區、第三種住宅區，領有原處分機關核發之八五使字第 xxx 號使用執照，原核准用途為「一般事務所、自由職業事務所」，因訴願人未經許可擅自將系爭建築物違規經營摸摸茶店，作為從事猥褻性交易之場所，原處分機關以違反建築法第七十三條後段規定，爰依同法第九十條第一項規定，以八十九年一月七日北市工建字第八九三〇〇七九〇〇〇號書函，處以訴願人新臺幣二十萬元罰鍰，並勒令停止系爭建築物使用。另原處分機關認系爭建築物有同法第五十八條第一款所謂「妨礙都市計畫」之情事，原處分機關爰依同法第九十條第二項規定，以八十九年一月十七日北市工建字第八九三四五六〇八〇〇號函執行違反建築法案件斷水斷電通知單通知，並於隔日執行斷水、斷電處分。訴願人不服，於八十九年一月二十五日向本府提起訴願，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。」
都市計畫法第三十五條規定：「商業區為促進商業發展而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙商業之便利。」第四十條規定：「都市計畫經發布實施後，應依建築法之規定，實施建築管理」。
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、規模，分為左列各組：……二七、第二十八組：一般事務所。二八、第二十九組：自由職業事務所。……三三、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：「……二八、第二十八組：一般事務所。二九、第二十九組：自由職業事務所。……」

二、本件訴願理由略謂：

- (一) 八十八年十一月九日下午十三時五十分，約陳姓客人進入屋內十分鐘左右，在外守候的便衣警員會同本大樓管理員上至訴願人門口，並於門外按電鈴，經○○○前來開門，○先生與○○○服裝整齊，而警員並未發現任何違法之情事，○○○及○先生皆願出面作證。
- (二) ○○○一直不解八十八年十一月九日臨檢乙事，直至八十九年一月十三日才由東社派出所警員令訴願人簽名，因當日感冒頭痛，未看清內容，而該警員一直強調只是例行查訪，沒有其他用途之情形下就簽了名，簽完名後五天就被斷水斷電，事後才發現完全被設計，這種設好的圈套，令人氣憤。
- (三) 臨檢當日，警員責令將○○○及○先生帶到東社派出所，用逼迫方式令兩位簽名，因雙方僵持至隔日清晨一點左右，只好無奈簽名。

三、查系爭建築物位於第二種商業區、第三種住宅區，領有原處分機關核發之八五使字第 x xx 號使用執照，原核准用途為「一般事務所、自由職業事務所」。因訴願人違規經營摸摸茶店，並僱用女服務生從事猥褻性交易，案經本府警察局松山分局於八十八年十一月九日十四時十分查獲，並以八十九年一月三日北市警松分行字第八九六〇二〇五一〇〇號函檢附臨檢紀錄表影本移由原處分機關建築管理處等相關機關辦理。

四、案查原處分機關以訴願人如欲作為其他用途使用須申請變更使用執照，經許可後方得使用，否則即不得於系爭建築物內經營非經許可之使用，況訴願人於系爭建築物做為猥褻性交易場所使用，使用情形與臺北市土地使用分區管制規則第五條第二十八組之一般事務所及第二十九組之自由職業事務所，自分屬不同使用性質，顯已違反建築法第七十三條後段規定，遂以八十九年一月七日北市工建字第八九三〇〇七九〇〇〇號書函，處以訴願人新臺幣二十萬元罰鍰並勒令停止系爭建築物使用。另因都市計畫規定內並無明文歸納可供色情使用之土地分區暨使用組別，是本案除未經許可擅自變更使用外，尚涉營色情行業，則系爭建築物違反建築法第五十八條第一款所謂「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，此為將於九十年一月一日施行之行政程序法第七條所明定，故原處分機關於適用建築法第九十條規定

予以處分時，自宜參酌。觀諸訴願人所有之系爭建築物係因違反建築法第七十三條後段規定，復有同法第五十八條第一款規定情事，原處分機關乃依建築法第九十條第一項規定，處訴願人新臺幣二十萬元罰鍰並勒令停止系爭建築物使用；復考量系爭建築物以無市招之個人小型工作室為掩飾，招攬客人為猥褻性交易等違規使用情事，非處以斷水、斷電處分難以阻遏其蓄意掩飾之違法（規）行為及規避之手段，乃依建築法第九十條第二項規定，處以停止供水、供電處分，固屬有據。

六、惟查原處分機關處以系爭建築物斷水、斷電處分，必須係非為此強制處分，難以阻遏使用人違法（規）行為之繼續為前提要件，否則即與一般法律原則相違，此觀諸前揭建築法第九十條規定所自明。按臺北市政府警察局松山分局執行「正俗專案」違法（規）事證報告表，載明系爭建築物之目前營業情形為「暫停營業」，針對此點，原處分機關為訴願答辯時未加敘明，且未有資料顯示原處分機關係為遏止訴願人繼續為違規使用，不得不對系爭建築物進行斷水、斷電，原處分機關執行斷水斷電處分時，是否有查獲系爭建物仍在繼續違規使用之證據，抑或如上開報告表所載係處於停業狀態？因事關該房屋應否構成斷水、斷電之處分，自有待原處分機關予以究明。從而，原處分應予撤銷，由原處分機關另為處分。

七、綜上論結，本件訴願為有理由，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 曾巨威
委員 黃旭田
委員 劉興源
委員 曾忠己

中 華 民 國 八 十 九 年 四 月 二 十 七 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行