

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八九三四五六〇一〇〇號執行違反建築法案件斷水斷電通知單等所為之處分，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

- 一、訴願人所有之本市中山區○○○路○○段○○號○○樓之○○及○○樓之○○建築物（業已合併使用），位於第三之二種住宅區，領有原處分機關核發之六七使字第 xxx 號使用執照，原核准用途為「集合住宅」，經人檢舉系爭建物開設無市招之摸摸茶室，經本府警察局中分局圓山派出所於八十八年十一月十日二十時於系爭十一樓之十五建築物查獲有從事猥褻性交易情事，中山分局乃以八十八年十二月三十一日北市警中分行字第八八六四八一三五〇〇號函移原處分機關建築管理處辦理。經原處分機關審認系爭十一樓之十五建築物使用人○○○○未經許可擅自違規使用為特種咖啡茶室及從事猥褻性交易場所，違反建築法第七十三條後段規定，依同法第九十條第一項規定，於八十九年一月七日以北市工建字第八九三〇〇八〇一〇〇號書函處以違規使用人○○○○新臺幣二十萬元罰鍰，並勒令停止使用，另副知所有權人（即訴願人）督促使用人改善在案。
- 二、嗣經本府警察局中山分局提報「正俗專案複審會議」審定○○○○使用系爭十一樓之十五建築物之情形，違反建築法第七十三條後段規定，並有同法第五十八條第一款「妨礙都市計畫」情事，依本府「執行正俗專案停止及恢復供水、供電工作方案」及建築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八九三四五六〇一〇〇號執行違反建築法案件斷水斷電通知單為停止供水、供電之處分，並於一月十八日執行十一樓之十四及十一樓之十五建築物停止供水、供電之處分。訴願人不服，於八十九年一月二十五日向本府提起訴願，三月三日補正程式，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。」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：....三三、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：一、允許使用：....二、附條件允許使用：....（五）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：「：....三四、第三十四組：特種服務業：....4.特種咖啡茶室。」

行政法院三十九年度判字第二號判例：「當事人主張事實，須負舉證責任，倘所提出之證據，不足為其主張事實之證明，自不能認其主張之事實為真實。又行政官署對於人民有所處罰，必須確實證明其違法之事實。倘不能確實證明違法事實之存在，其處罰即不能認為合法。」

二、本件訴願理由略謂：原處分機關認定系爭建築物之使用人○○○○開設俗稱摸摸茶店，違規使用為特種咖啡茶室及猥褻性交易場所，違反建築法第七十三條後段規定，依同法第九十條第一項規定，處新臺幣二十萬元罰鍰，並勒令停止使用。並且副本函達訴願人應督促使用人改善。而訴願人收受原處分機關之書函後即已終止○○○○繼續使用，而原處分機關事後卻將四十三號十一樓之十五建築物斷水、斷電，已然違背比例原則之違法。更有甚者，竟將未經原行政處分認定違規使用之四十三號十一樓之十四建築物水、電錶拆除而斷水、斷電，濫用權力行使職權，致訴願人權益遭受損害。

三、關於本市中山區○○○路○○段○○號○○樓之○○建築物部分：

（一）卷查本件中山區○○○路○○段○○號○○樓之○○建築物，位於第三之二種住宅區，領有原處分機關核發之六七使字第 xxx 號使用執照，原核准用途為「集合住宅」，經人檢舉系爭建物開設無市招之摸摸茶室，經本府警察局中山分局圓山派出所於八十八年十一月十日二十時於系爭十一樓之十五建築物查獲有從事猥褻性交易情事，中山分局乃以八十八年十二月三十一日北市警中分行第八八六四八一三五〇〇號函移原處分機關建築管理處辦理。經原處分機關審認系爭十一樓之十五建築物使用人○○○○未經許可擅自違規使用為特種咖啡茶室及從事猥褻性交易場所，違反建築法第七十三條後段規定，依同法第九十條第一項規定，於八十九年一月七日以北市工建字第八九三〇〇八〇一〇〇號書函處以違規使用人○○○○新臺幣二十萬元罰鍰，並勒令停

止使用，另副知所有權人（即訴願人）督促使用人改善在案。本件系爭建築物有違規使用為特種咖啡茶室及從事猥褻性交易情事，訴辯雙方並不爭執，是系爭建築物違規使用事證明確，洵堪認定。

- （二）惟按「臺北市政府執行正俗專案停止及恢復供水、供電工作方案」，係以違法從事猥褻性交易之營業場所（建築物），經處以「勒令停止使用」處分後，拒不遵行仍繼續違規營業、使用者，為其執行停止供水、供電對象之一，準此，本件原處分機關倘不能確實證明訴願人有上開經處以勒令停止使用，拒不遵行仍繼續違規營業、使用等未合法使用系爭建築物之事實存在，依首揭行政法院判例意旨，其處罰即不能認為合法。準此，本案系爭點為訴願人於八十九年一月七日經處勒令停止使用系爭建築物後，是否有拒不遵行仍繼續違規營業、使用等未合法使用系爭建築物之情事發生？然此待證事實遍查全卷猶有未明，爰將該部分原處分撤銷，由原處分機關查明後另為處分。

四、關於本市中山區○○○路○○段○○號○○樓之○○建築物部分：

經查本府警察局中山分局圓山派出所於八十八年十一月十日二十時係於系爭十一樓之十五建築物查獲有從事猥褻性交易情事，原處分機關審認使用人○○○○未經許可擅自違規使用為特種咖啡茶室及從事猥褻性交易場所，處以違規使用人○○○○新臺幣二十萬元罰鍰，並勒令停止使用，及提報「正俗專案複審會議」審定執行停止供水、供電處分之建築物為系爭十一樓之十五建築物，並無十一樓之十四建築物；本件原處分機關倘不能確實證明系爭十一樓之十四建築物有違規使用之情事存在，經處以「勒令停止使用」處分後，拒不遵行仍繼續違規營業、使用者，依首揭行政法院判例意旨，其停止供水、供電之處罰即不能認為合法。準此，本件原處分機關於八十九年一月十八日執行十一樓之十四建築物停止供水、供電之處分之論據為何，遍查全卷猶有未明，爰將該部分原處分撤銷，由原處分機關查明後另為處分。

五、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 五 月 一 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行