

訴願人 〇〇〇

代理人 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，不服原處分機關八十九年一月十七日北市工建字第八九三四五五九九〇〇號執行違反建築法案件斷水斷電通知單所為處分，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

訴願人所有本市中山區〇〇〇路〇〇巷〇〇號〇〇樓建築物，土地使用分區為商四（原為部分商三、部分住三），未經領得使用執照（註：經查詢原處分機關建築管理處網站），供使用人〇〇〇開設〇〇應召站，違規使用為猥亵性交易之場所，原處分機關認已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八九三〇〇八〇三〇〇號書函，處以使用人〇〇〇新臺幣二十萬元罰鍰並勒令停止使用，並副知訴願人（房屋所有權人）督促使用人改善。嗣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，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八九三四五五九九〇〇號執行違反建築法案件斷水斷電通知單通知，並於隔日執行斷電處分（因水錶腐銹，無法執行斷水）。訴願人對斷電處分不服，於八十九年一月二十五日向本府提起訴願，三月二十二日補充理由書，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。」第九十六條第一項前段規定：「本法施行前，供公眾使用之建築物而未領有使用執照者，其所有權人應申請核發使用執照。」

二、本件訴願及補充理由略謂：

(一) 承租人搬離時即刻通知管區，後又接到原處分機關八十九年一月七日北市工建字第八九三〇〇八〇三〇〇號書函即於八十九年一月十二日提出申訴，迄今未獲答復，並於八十九年一月十八日二十時三十分原處分機關會同有關單位對本建物強制斷電，訴願人在現場請求對建屋實地勘查搬離是否屬實，不予採納，此種作風實有欠情理。當時管區當眾宣稱已查明違規人已搬離。既知承租人已搬離在前，執行斷電於後，訴願人實不解其中道理。

(二) 訴願人對建築法令不懂，訴願人所有建物僅供承租人居住而非供營業使用，原處分機關引用建築法第五十八條、第七十三條、第九十條等規定處罰訴願人，處分是否適當？實際上本建物從未有營業登記，況建物已建造數十年，祇適住家之用。

(三) 訴願人與承租人簽訂租約，前後不足二個月，即被管區查報承租人有不法行為，訴願人即令承租人搬遷，訴願人年歲已高，身體欠佳，不能隨時監督承租人之行為，此乃情理之常，如以連坐式處罰房屋所有權人，有違情理。

三、查訴願人所有之系爭建築物係位於商四（原為部分商三、部分住三），經○○○承租開設應召站作為猥亵性交易場所，且以○○美容工作室等名義於報紙上刊登廣告，案經本府警察局中山分局於八十八年十月二十日十九時四十五分臨檢查獲，並以八十八年十二月三十一日北市警中分行字第八八六四八一四五〇〇號函檢送臨檢紀錄表予原處分機關所屬建築管理處等相關機關。

四、經查原處分機關係以訴願人提供系爭建築物違規作為猥亵性交易場所使用，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八九三〇〇八〇三〇〇號書函處使用人○○○新臺幣二十萬元罰鍰並勒令停止系爭建築物使用，並副知訴願人（房屋所有權人）應督促使用人改善。原處分機關另以本市土地使用分區管制規定並無明文歸納可供色情使用之土地分區暨使用組別，認系爭建築物除未經許可擅自變更使用外，尚涉營色情行業，顯亦構成建築法第五十八條第一款所謂「妨礙都市計畫」之情事，應屬無疑。

五、惟查系爭建築物係未領得使用執照，是以原處分機關既然認定系爭建物屬於首揭建築法第九十六條第一項前段，供公眾使用未領有使用執照而所有權人應申請核發使用執照之建築物，建築物所有權人迄今仍未申請核發使用執照，則依同法第七十三條規定應不准接水、接電、或申請營業登記及使用，即本件系爭建物並非所謂未經領得變更使用執照而變更使用之違規，而是應領使用執照未領即擅自作為供公眾使用之建築物。則原處分機關遽依建築法第九十條規定處理，尚嫌率斷。至處建築物斷電處分，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。觀諸本案訴願人指稱其知悉承租人違規使用乙事，旋即與承租人洽商終止租約，承租人於八十八年十月十二日搬遷後，即向警察機關呈報上情，而原處分機關執行斷電處

分當時，乃央請對建屋實地勘查，然未被採納云云，並隨文檢具房屋租賃契約中止協議書以實其說，查該協議書係由承租人之連帶保證人於八十九年一月五日與訴願人簽訂，於協議書中指稱因承租人不知去向，乃由連帶保證人代承租人簽立，並協議：1.屋內物品及隔間由連帶保證人五日內清出，恢復原貌。2.因隔間拆除所造成之損壞，由訴願人自行處理。據上，訴願人已指出違規行為已不復存在，且屋內裝潢已自行拆除並恢復原狀。針對上開兩點，原處分機關八十九年三月十三日北市工建字第893064040號函送之訴願答辯書中，固稱「系爭建築物裝潢設備未予拆除」，惟系爭建物是否仍有從事色情交易之違規事實，遍觀全卷未附任何資料以供參酌，事實真相即有未明，因事關訴願人所有之系爭房屋應否構成斷電之處分，自有待原處分機關重為處分時，併予究明。從而，原處分應予撤銷，由原處分機關詳研後另為處分。

六、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