

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八九三四五六一六〇〇號執行違反建築法案件斷水斷電通知單所為之處分，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、訴願人所有之本市大安區○○街○○巷○○號○○、○○樓建築物，位於第三種商業區（原屬第三種住宅區），經人檢舉系爭建物開設無市招之摸摸茶店，經本府警察局大安分局於八十八年十月四日十八時臨檢查獲有從事猥褻性交易情事，乃以八十九年一月四日北市警安分行字第八九六〇二二五一〇〇號函移原處分機關建築管理處等相關機關辦理。經原處分機關審認系爭建物使用人○○○未經許可擅自違規使用為按摩院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，以八十九年一月七日北市工建字第八九三〇〇七八三〇〇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、嗣經本府警察局大安分局提報「正俗專案複審會議」核定使用人○○○使用系爭建物之情形，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八九三四五六一六〇〇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，並於翌日執行。訴願人不服，於八十九年二月三日向本府提起訴願，四月二十四日補充訴願理由，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。」

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.....（四）特種咖啡茶室。」

二、本件訴願理由略謂：訴願人於八十八年元月十五與○○○訂定為期一年之租賃契約，○君承租時口頭告知該屋為個人住家使用，另於租約中亦明訂該屋不可供非法使用，故有關○君非法使用乙事，訴願人於十月初始得知。八十九年元月初當地派出所員警至訴願人所有建築物複查時，訴願人之子即告以○○○業已搬離兩個半月，該建築物除○○樓出租予人作住家外，○○樓尚未出租。訴願人此次為第一次租屋給他人，只因識人不明，租給不肖之徒，然當訴願人發覺承租人○君非法使用時，隨即作出解約決定。訴願人自認有管理不善之責，惟原處分單位不查，逕行為斷水斷電處分，影響訴願人權益至深。

三、卷查本市大安區○○街○○巷○○號○○、○○樓建築物，位於第三種商業區（原屬第三種住宅區），經人檢舉系爭建物開設無市招之摸摸茶店，經本府警察局大安分局於八十八年十月四日十八時臨檢查獲有從事猥褻性交易情事，乃以八十九年一月四日北市警安分行字第八九六〇二二五一〇〇號函移原處分機關建築管理處等相關機關辦理。經原處分機關審認系爭建物使用人○○○未經許可擅自違規使用為按摩院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，以八十九年一月七日北市工建字第八九三〇〇七八三〇〇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。

四、惟查原處分機關既然認定系爭建物為未領有使用執照之建築物，應屬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，職是，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。原處分機關遽依建築法第九十條規定處理，尚嫌率斷。又本案是否可依建築法八十六條第二款之規

定，處以訴願人罰鍰並勒令停止使用補辦手續，應由原處分機關研明。從而原處分機關八十九年一月十七日北市工建字第八九三四五六一六〇〇號執行違反建築法案件斷水斷電通知單所為之處分應予撤銷，由原處分機關路究後另為處分。

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 四 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