

訴願人 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七日北市工建字第893〇〇七八九〇〇號書函所為處分，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

緣案外人〇〇〇所有本市松山區〇〇〇路〇〇段〇〇號〇〇樓之〇〇建築物，位於路線商業區，領有原處分機關核發之六七使字第〇九六二號使用執照，原核准用途為「集合住宅」，因訴願人未經許可擅自將系爭建築物違規經營無市招美容護膚店，作為從事按摩及猥亵性交易之場所，經本府警察局松山分局分別於八十八年十一月九日十四時及十二月二十九日十八時二十分查獲，乃製作臨檢紀錄表，並於八十九年一月三日分別以北市警松分行字第八九六〇二〇四九〇〇號及八九六〇二〇五〇〇〇號函通報原處分機關建築管理處等相關機關依權責辦理。案經原處分機關審認訴願人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893〇〇七八九〇〇號書函，處以訴願人新臺幣（以下同）二十萬元罰鍰，並勒令停止系爭建築物使用。訴願人不服，於八十九年三月二十四日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、查原處分機關八十九年一月七日北市工建字第893〇〇七八九〇〇號書函雖於八九年一月十一日留置並張貼於系爭〇〇〇路〇〇段〇〇號〇〇樓之〇〇建築物現場，惟因本案尚無積極證據足資證明上開地址確為訴願人之住居所、事務所或營業所，及訴願人有拒絕收領而無法律上理由之情事，自無法認上開處分書已合法送達，訴願期間無法起算，自無訴願逾期問題，先予敘明。
- 二、按建築法第七十三條規定：「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。得以補辦手續者，令其限期補辦手續……」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、第二組：多戶住宅。……三三、第三十四組：特種服務業。……」

行為時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、第二組：多戶住宅（一）連棟住宅。（二）集合住宅。.....三十四、第三十
四組：特種服務業.....（五）按摩院。」

三、本件訴願理由略謂：

訴願人並非系爭罰單中「住址」之所有權人、亦非承租人及使用人，更未曾接獲該罰單，竟無端蒙上違反建築法案件，實已嚴重影響訴願人之名譽。

四、卷查本案系爭建物位於路線商業區內，領有原處分機關核發之六十七使字第XXXX號使用執照，原核准用途為「集合住宅」，此有使用執照存根附卷可稽。原處分機關據本府警察局松山分局之通報，認定訴願人未經申請核准變更使用，即擅自違規使用經營無市招美容護膚店，作為從事按摩及猥亵性交易之場所，並以本府警察局松山分局八十八年十一月九日及十二月二十九日之臨檢紀錄表、本府警察局松山分局八十九年一月三日北市警松分行字第八九六〇二〇四九〇〇號及八九六〇二〇五〇〇〇號函等影本附卷佐證，認定系爭建物未經領得變更使用執照，擅自變更使用，違反建築法第七十三條後段規定，並依同法第九十條第一項規定裁罰，尚非無據。

五、惟查上開本府警察局松山分局八十八年十一月九日臨檢紀錄表臨檢商號名稱及負責人欄所載係「〇〇〇」，且該紀錄表之檢查實況載以：「.....二、本所前往查緝時，按門鈴時由〇〇〇前來開門.....〇〇〇、〇〇〇兩人是在客廳看電視.....當場查獲〇〇〇及一位男客〇〇〇在房間內.....三、詢問〇〇〇及〇〇〇是如何應徵此工作，兩人.....皆稱是因緣際會與〇〇〇認識，而由〇〇〇媒介的，而小姐所得皆與〇〇〇對分。四、經查該指壓油壓之色情行業是由〇〇〇現場主持的。而〇〇〇稱實際負責人為〇〇〇.....」另松山分局八十八年十二月二十九日臨檢紀錄表之臨檢商號名稱及負責人欄載為「〇〇〇」，則本件違規使用系爭建物之行為人究為〇〇〇？〇〇〇？抑或為訴願人？即不無疑義。原處分機關僅依上開臨檢紀錄表，即遽予認定訴願人為本案之違規行為人，而未就上開疑義另為積極之查證，尚嫌率斷。爰將原處分撤銷，由原處分機關查明後於收到決定書之日起三十日內另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第八十一條規定，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 陳敏
委員 曾巨威
委員 黃旭田

委員 劉興源

中 華 民 國 八十九 年 七 月 十九 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行