

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八九三四五五九八〇〇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、訴願人所有之本市中山區○○○路○○段○○號○○、○○樓建築物，位於第四種商業區，係屬六十年十二月二十二日建築法修正公布前未領有使用執照之舊有建築物，出租予○○○開設俗稱之摸摸茶店，經本府警察局督察室於八十八年十月十二日下午五時五十五分前往上開建物現場稽查、臨檢，查獲涉嫌從事猥褻性交易之情事，經本府警察局以八十八年十一月十一日北市警行字第八八〇七七五二七〇〇號函通知中山分局以八十八年十二月三十一日北市警中分行字第八八六四八一三六〇〇號函移原處分機關建築管理處等相關機關辦理。
- 二、原處分機關審認系爭建物之使用人○○○未經許可擅自違規使用為媒介猥褻性交易場所，違反建築法第七十三條後段之規定，乃依同法第九十條規定，以八十九年一月七日北市工建字第八九三〇〇八〇五〇〇號書函處以使用人○○○新臺幣（以下同）二十萬元罰鍰，並勒令停止使用，同書函副知所有權人（即訴願人）在案。
- 三、嗣經本府警察局中山分局提報本府「正俗專案執行對象複審會議」審認核定系爭建物為應執行停止供水、供電處分之對象，原處分機關以該建築物違規使用為媒介色情場所，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八九三四五五九八〇〇號執行違反建築法案件斷水斷電通知單對系爭建築物為停止供水、供電處分，惟因建築物一至三樓共用水錶，隔日僅予執行斷電，訴願人不服上開處分，於八十九年四月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、本件訴願人提起訴願日期，距原處分書發文日期雖已逾三十日，惟因原處分機關未查告原處分書送達日期，致訴願期間無從起算，自無訴願逾期問題，合先敘明。

二、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。」

都市計畫法第四十條規定：「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..... 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.....」

三、本件訴願理由略謂：

訴願人收到違法通知書函副本後，即找承租人○○○理論，可是○君卻避不見面，迫於無奈，花錢僱工人拆除室內裝潢，訴願人實為受害者。原處分機關八十九年一月七日以北市工建字第八九三〇〇八〇五〇〇號書函副知所有權人督導改善，否則即要再處罰並執行停止供水、供電，竟突然再於八十九年一月十八日對訴願人之房屋斷電，訴願人早已如該處分函所要求改善在案（無營業及使用），原處分機關卻不遵行所發公文書上之承諾，逕予對訴願人之房屋斷電，實難令人甘服。

四、卷查本市中山區○○○路○段○○號○○、○○樓建築物，位於第四種商業區，經本府警察局督察室於八十八年十月十二日下午五時五十五分臨檢查獲有涉嫌經營色情摸摸茶店，從事猥褻性交易之情事，乃以八十八年十一月十一日北市警行字第八八〇七七五二七〇〇號函通知中山分局以八十八年十二月三十一日北市警中分行字第八八六四八一三六〇〇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媒介猥褻性交易場所，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八九三〇〇八〇五〇〇號書函處以使用人○○○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。

五、再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，原處分機關以系爭建築物係屬六十年十二月二十二日建築法修正公布前未領有使用執照之舊有建築物，並無同法第七十三條所謂應不准接水、接電、或申請營業登記及使用規定之適用；而且系爭建築物於其建築之際係屬合法建造，亦非屬同法第二十五條之無照建造或無照使用建物，故無建築法第八十六條第二款之擅自使用規定之適用；而認為違規使用之取締暨處理實不應侷限於具使用執照之建築物始得適用建築法第七十三條、第九十條，應擴及未具使用執照且供公眾使用之建築物，才能落實建築物之使用管理目的，保障公益。

六、惟按建築法第九十條規定處罰之違規行為係指違反第七十三條後段非經領得變更使用執照，不得變更其使用之規定，而擅自變更使用者。經查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。本件系爭建物既屬未領有使用執照之合法舊有建築物，原處分機關倘就系爭合法舊有建築物事前既未審核其用途，何來擅自變更該核准用途之使用情事發生之可能？原處分機關答辯書所謂未領有使用執照之舊有建築物於其建照申請時，部分即有明列建築物之用途，似可認係該建築物核准使用之用途，得以其申辦建照所載用途，作為日後違規使用取締之參考云云，則本件系爭建築物是否於其建照申請時有明列建築物之用途乙節，遍查全卷亦有未明，原處分機關將建築法第七十三條、第九十條規定適用於未經領得使用執照之合法舊有建築物，尚嫌率斷；準此，本件主要爭點應為系爭未領有使用執照之舊有合法建築物違規使用為從事性交易場所究應以何法加以處罰？易言之，上開違規使用情節究竟該當哪一條法律規定之處罰構成要件？原處分機關並未敘明，逕以系爭建物違規使用為性交易色情場所，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，以八十九年一月十七日北市工建字第八九三四五五九八〇〇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，由原處分機關查明詳研後於收受決定書之日起三十日內另為處分。

七、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 王惠光
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 二 十 一 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行