

訴願人 〇〇〇、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三月二十九日北市工建字第八九三〇七九三〇〇號函所為之處分，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

緣訴願人等所有本市中山區〇〇〇路〇〇段〇〇、〇〇號〇〇樓（加強磚造）建築物，出租予〇〇〇，〇君轉供〇〇〇開設「〇〇合作社」（原址設於本市大同區〇〇街〇〇號），未經核准擅自拆除二戶隔戶牆使用為車用加油站業，經目的事業主管機關即本府建設局以八十九年三月二十三日北市建二字第八九二一五九一〇〇〇號函知原處分機關系爭建築物未經許可，擅自供作車用加油站使用，原處分機關審認業已違反建築法第七十七條第一項規定，依同法第九十一條第一項規定，以八十九年三月二十九日北市工建字第八九三〇七九三〇〇〇號函處以所有權人（即訴願人等二人）及使用人〇〇〇新臺幣六萬元罰鍰，並限於文到三日內立即停止使用並恢復建物原狀。訴願人不服，於八十九年四月十二日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按建築法第七十七條第一項規定：「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。」第九十一條第一項規定：「違反第七十七條第一項、第三項規定者，處建築物所有權人、使用人新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，逾期仍未改善或補辦手續者得連續處罰，並停止其使用。……」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……十二、第十二組：公用事業設施。……」

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：「……十二：第十二組：公用事業設施……（十一）加油站、液化石油氣汽車加氣站。……」

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。」

內政部八十八年七月二十三日臺內營字第八八七三九五六號函釋：「……二、『按建築法第九十條第二項規定，係指違反同法第七十三條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；同法第九十一條第一項所稱，違反第七十七條第一項規定，係指未合法使用建築物構造及設備安全而言，意義至為明確』……」

二、本件訴願理由略謂：訴願人等將系爭房屋出租予○○○時，即於租約中明文規定，○君不得擅自變更系爭房屋之用途，不得將房屋之全部或一部出租、轉租、頂讓、或以其他變相方法由他人使用及房屋不得供非法之使用。惟○君擅自違反規定，將系爭房屋於未經核准之情形下，擅自予以違規使用，並任意放置油品、油槽及加油機具等危險設備，致嚴重影響公共安全。此等違反建築法第七十七條第一項之規定之行為，完全是○君一人之個人行為所致，與訴願人等並無任何關係。訴願人等於發現○君之違規使用行為後，即立刻委請律師發函制止其不得繼續於系爭房屋中繼續營業，並終止雙方租約，要求其立刻遷離房屋。訴願人等已竭盡所能維護建築物合法使用與其構造及設備安全，並無任何違反建築法第七十七條第一項規定之行政法義務上之行為。原處分機關對此未予詳查，即率爾依建築法第九十一條第一項之規定處罰訴願人等，訴願人等自難甘服，原行政處分理應加以撤銷。

三、卷查本件訴願人所有系爭建築物為加強磚造建築物，位於商業區，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，迄未依建築法第七十一條規定申請核發使用執照，即出租供人開設「○○合作社」，並擅自拆除二戶隔戶牆使用為供公眾使用之車用加油站業，經目的事業主管機關（即本府建設局）以八十九年三月二十三日北市建二字第八九二一五一〇〇號函知原處分機關以：「……說明：……二..派員前往查察，雖未能當場查獲其違規加油行為，然該場所仍見計程車出入並置放油品、油槽及加油機具等設備，建築物違規使用部分未見改善，對市民公共安全仍具危害……」嗣原處分機關於八十九年四月十八日派員前往現場，發現仍放置油品、油槽及加油機等設備，有嚴重影響公共安全之虞，此有相片十四幀附卷可稽。又原處分機關八十九年五月八日北市工建字第八九三一一四八六〇〇號函附答辯書稱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，其日後涉有違規及供公眾使用之情形時，建築物所有權人未按建築法第九十六條規定「應」提出使用執照之申辦，是否不受建築法取締之拘束？實務上違反建築法之取締不應以形式上具使用執照與否為取締對象，即違規之取締及處理實不應侷限於具使用執照之建築物始得適用建築法，應擴

及未具使用執照且供公眾使用之建築物，方能落實建築物之使用管理目的，保障公益，是以原處分機關認訴願人違反首揭建築法第七十七條第一項規定，以八十九年三月二十九日北市工建字第八九三〇七九三〇〇號函處以訴願人等二人及使用人〇〇〇新臺幣六萬元罰鍰，並限於文到三日內立即停止使用並恢復建物原狀，揆諸首揭規定，尚非無據。

四、惟查系爭建築物既然未領有使用執照，則是否有原核准平面圖之內部構造設備？若無原核准平面圖之內部構造設備，原處分機關究如何認定未合法使用建築物或有無維護建築物構造及設備安全？又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該建築物之構造、設備及用途乙節，遍查全卷亦有未明，原處分機關將建築法第七十七條、第九十一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使用為供公眾使用之車用加油站業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車用加油站業，違反建築法第七十七條第一項規定，依同法第九十一條第一項規定，以八十九年三月二十九日北市工建字第八九三〇七九三〇〇號函處以訴願人及使用人新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止為車用加油站業之違規使用之處分應予撤銷，由原處分機關於收受決定書之日起三十日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第八十一條之規定，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 八 月 三 日

市長 馬英九 出國
副市長 歐晉德 代行
訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

