

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四月六日北市工建字第8930八四八五〇〇號及八十九年四月十日北市工建字第8930八八一三〇〇號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

### 主 文

關於八十九年四月十日北市工建字第8930八八一三〇〇號函部分，原處分撤銷，由原處分機關另為處分；其餘訴願駁回。

### 事 實

一、緣○○○等四人所有本市中山區○○○路○○段○○巷○○號○○樓建築物，位於第四種商業區，領有原處分機關核發之五九使字第XXXX號使用執照，原核准用途為「旅館」，因供訴願人開設「○○酒店」，違規經營為酒吧業及色情場所，經本府警察局中山分局於八十九年三月五日二時三十分查獲，乃製作臨檢紀錄表，並由本府警察局以八十九年三月十四日北市警行字第8922624900號函通報原處分機關等相關機關依權責辦理。案經原處分機關以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，以八十九年四月六日北市工建字第8930八四八五〇〇號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，同函副知所有權人○○○，並請轉知其他共有人。

二、嗣經原處分機關依據本府正俗專案八十九年四月十日複審決議事項認系爭建築物違反建築法第七十三條規定，並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，以八十九年四月十日北市工建字第8930八八一三〇〇號函各處使用人（訴願人）、所有權人（○○○等四人）三十萬元罰鍰及停止供水、供電處分，並於隔日執行斷水、斷電處分。訴願人不服，於八十九年四月十七日向原處分機關提起訴願，經原處分機關以八十九年四月二十七日北市工建字第893105700號函移由本府受理，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。」

都市計畫法第三十五條規定：「商業區為促進商業發展而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙商業之便利。」第四十條規定：「都市計畫經發布實施後，應依建築法規定，實施建築管理。」第七十九條第一項規定：「都市計畫範圍內土地或建築物之使用，或從事建造、採取土石、變更地形，違反本法或各級政府依本法所發布之命令者，處其土地或建築物所有權人、使用人或管理人新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀。不拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，得按次處罰，並停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，其費用由土地或建築物所有權人、使用人或管理人負擔。」

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。……」

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。…… 酒吧。」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十六日臺內營字第八八七三八六九號函釋：「……說明：……（一）研商建築法第九十條、第九十一條規定之處罰對象執行疑義案。決議：1、按建築法第七十三條……至其處罰對象，因同法第九十條第一項規定係對違規建築物之使用人或所有權人採擇一處罰方式，為達直接處罰赫（嚇）阻行為效果，第一次違規處罰對象為其使用人並副知所有權人，其後經勒令停止使用不停止使用之連續處罰，得認定所有權人為共犯，併罰之。……」

## 二、本件訴願理由略謂：

訴願人於八十九年三月四日在本市○○○路○○段○○巷○○號○○樓營運，因違反建築法第七十三條規定，原處分機關以八十九年四月六日北市工建字第八九三〇八四八五〇〇號函處以二十萬元罰鍰後，連續以八十九年四月十日北市工建字第八九三〇八八一三〇〇號函以建築法第九十條規定罰鍰三十萬元，但是訴願人已於三月五日未再於上址營運，因此處以罰鍰實不合理。

## 三、卷查系爭建築物位於第四種商業區，領有原處分機關核發之五九使字第XXXX號使用執照，原核准用途為「旅館」。經本府警察局中山分局於八十九年三月五日二時三十分查獲

系爭建築物由訴願人開設「○○酒店」，違規經營為酒吧業及色情場所，此有本府警察局八十九年三月十四日北市警行字第八九二二六二四九〇〇號函檢附臨檢紀錄表影本附卷可稽。是以原處分機關以八十九年四月六日北市工建字第八九三〇八四八五〇〇號函處以訴願人二十萬元罰鍰並勒令停止使用，揆之首揭規定，並無不合，此部分原處分應予維持。

四、次查訴願人如欲將系爭建築物作為其他用途使用須向原處分機關申請變更使用執照，經許可後方得使用，否則即不得於其內經營非經許可用途之使用。另查都市計畫規定內並無明文歸納可供色情使用之土地分區及使用組別，是本案除未經許可擅自變更使用外，尚涉及經營色情行業，是原處分機關認定系爭建築物有建築法第五十八條第一款所謂「妨礙都市計畫」之情事，續依建築法第九十條第二項規定，以八十九年四月十日北市工建字第八九三〇八八一三〇〇號函各處使用人（本案訴願人）、所有權人（○○○等四人）三十萬元罰鍰及停止供水、供電處分，並於隔日執行斷水、斷電處分，尚非無據。

五、惟查原處分機關處以系爭建築物斷水、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，此觀諸前揭建築法第九十條規定所自明。按本件原處分機關依本府警察局八十九年三月十四日北市警行字第八九二二六二四九〇〇號函檢附八十九年三月五日臨檢紀錄表所載違規事實，以八十九年四月六日北市工建字第八九三〇八四八五〇〇號函處以訴願人二十萬元罰鍰，並勒令停止系爭建築物使用，同函副知所有權人。惟上開處分書於八十九年四月八日十一時張貼現場並拍照存證之送達證書載明「大門深鎖」；況本府警察局中山分局執行「正俗專案」違法（規）事證報告表五、目前營業情形載明：「本局中山分局八十九年四月七日實施複查，經查該店暫時停業，惟內部裝修並未拆除，隨時得復業。」是以在送達上開函當日（八十九年四月八日）已大門深鎖，又嗣後並未查獲系爭建築物仍作為酒吧及色情場所等違規使用情形下，原處分機關何以認定非為斷水、斷電處分，難以阻遏使用人違法（規）行為之繼續？因事關該建築物應否構成斷水、斷電之處分，自有待原處分機關予以究明。至原處分機關對訴願人及所有權人各處罰鍰並執行停止供水、供電處分係執前揭內政部八十八年七月十六日臺內營字第八八七三八六九號函釋為辯，然查建築法第九十條第一項規定，依其規定之文義應係就所有權人或使用人二者擇其一處罰，此亦為前揭內政部函說明（一）……1……因同法第九十條第一項規定係對違規建築物之使用人或所有權人採擇一處罰方式……所釋示，則該部認經勒令停止使用不停止使用之連續處罰，得認定所有權人為共犯併罰之，似與前揭釋示不無出入，且立論依據為何，有待該部釋明。又建築法第七十三條規定之「使用」，乃係「狀態」性質，建築物既已供他人使用，則如何對建築物所有權人及使用人各執行停止供水、供電處分，亦有斟酌之餘地。另前揭都市計畫法第七十九條第一項與建築法第九十條對建築物之違規使用皆有明文規定，可處罰

緩並停止供水、供電，二者之適用應如何區隔？亦非無研究之餘地。從而此部分原處分應予撤銷，由原處分機關於收受決定書之日起三十日內另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為部分無理由，部分有理由，爰依訴願法第七十九條第一項及第八十一條之規定，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