

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八九三四五六一五〇〇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○○路○○巷○○號○○樓之建築物，位於第三種商業區，領有原處分機關核發之七五使字第〇七五九號使用執照，核准用途為「集合住宅」，出租予○○○開設俗稱之摸摸茶店，經本府警察局大安分局於八十八年十二月六日二十時五十分前往上開建物現場臨檢，查獲涉嫌從事猥褻性交易之情事，經該分局以八十八年十二月二十七日北市警安分行字第八八六四三三一〇〇〇號函移原處分機關等相關機關辦理。
- 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八九三〇〇七九三〇〇號書函處以使用人○○○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、嗣經本府警察局大安分局提報本府「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，以八九年一月十七日北市工建字第八九三四五六一五〇〇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，隔日執行斷水斷電。訴願人不服，於八九年五月三日向本府提起訴願，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，惟因原處分書係送達使用人○○○，並未送達訴願人，無法證明訴願人知悉日期，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。」

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……（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……」

三、本件訴願理由略謂：

原處分機關未依程序認定違反建築法第七十三條擅自變更使用可否補辦手續，且未查明相關事證，即採取停止供水、供電之處分，致系爭建築物呈無法使用狀態，原處分機關作為顯有違失。原處分機關既未查明係訴願人將系爭建築物直接租予違規使用人所使用，且訴願人並非違規使用之受處分人，訴願人並未收受原處分機關任何罰鍰及勒令停止使用之處分書，原處分機關於訴願人請求准予復水復電時課以代繳之義務，自有未洽，所有權人若非受處分人，則無代為繳納罰鍰以恢復水電之必要。訴願人因本身因素，須經常往返國內外，無法就近監督承租人對於建物之使用情形，且一經承租人說明本案後，即已終止雙方之租賃契約，訴願人已為最大之改善。

四、卷查訴願人所有之本市大安區○○路○○巷○○號○○樓之建築物，位於第三種商業區，領有原處分機關核發之七五使字第○七五九號使用執照，核准用途為「集合住宅」，出租予○○○開設俗稱之摸摸茶店，經本府警察局大安分局於八十八年十二月六日二十時五十分前往上開建物現場臨檢，查獲使用人○○○未經許可擅自違規使用系爭建物為特種咖啡茶室及色情場所，此有本府警察局大安分局以八十八年十二月二十七日北市警安分行字第八八六四三三一〇〇〇號函檢送之檢查紀錄表附卷可稽，系爭建物未經許可擅自變更使用之違章事證明確，洵堪認定。

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。按臺北市政府警察局大安分局執行「正俗專案」違法（規）事證報告表，業已載明系爭建築

物之目前營業情形為「本局大安分局八十九年一月十二日十八時0分，前往本市四維路六巷二十六號三樓執行查察，經查該摸摸茶店負責人○○○仍居住上址，據王女稱：該房屋租約至九十年八月才到期。足證該址建物仍有繼續經營摸摸茶店（兼應召站）之虞。」然於八九年一月七日後並未實際查獲系爭建築物仍作為猥亵性交易等違規使用之情形下，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？事涉系爭建物是否該當斷水、斷電處分之必要條件，自有待原處分機關加以究明。從而，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、至訴願人請求恢復供水供電乙節，遍觀全卷並未有訴願人就系爭建物向原處分機關提出請求，且經原處分機關予以否准之文件，訴願人亦未提供相關資料以實其說，是其主張本案應恢復供水供電云云，自有未洽，應俟原處分機關就其所請為具體之准駁處分後，對之提起訴願，始符法制。況本件斷水斷電部分原處分既經撤銷，此部分應無訴願之實益，併予敘明。

七、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 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
委員 曾忠己

中華民國八十九年九月六日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行