

訴願人 ○○○股份有限公司

代表人 ○○○

代理人 ○○○

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六月二日北市工建字第八九三一三七一三〇〇號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

事 實

一、訴願人設址於本市萬華區○○街○○巷○○號，經營旅館業務，上址位於第四種商業區，經本府警察局萬華分局於八十八年十二月二十八日至上址稽查時，查獲違規使用為色情（性交易）媒介場所，乃以八十九年一月五日北市警萬分行字第八九六〇二三五六〇〇號函檢送檢查（查訪）紀錄表影本函知原處分機關所屬建築管理處等相關機關，經原處分機關認係訴願人現場負責人○○○違反建築法第七十三條後段規定，乃依同法第九十條第一項規定，以八十九年一月十一日北市工建字第八九三〇一〇一二〇〇號書函處以○○○新臺幣（以下同）二十萬元罰鍰，並勒令停止違規使用。○○○不服，提起訴願，經本府以八十九年四月二十八日府訴字第八九〇一五八七九〇〇號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」

二、嗣原處分機關依訴願決定撤銷意旨以○○○既非系爭建築物所有權人，亦非系爭建築物使用人為由，重新以八九年六月二日北市工建字第八九三一三七一三〇〇號函處以訴願人二十萬元罰鍰，並勒令停止違規使用。訴願人不服，於八九年六月十九日向原處分機關提起訴願，案移本府受理，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按建築法第二十五條第一項前段規定：「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。」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。」第八十六條第二款規定：「違反第二十五條之規定者，依左列規定，分別處罰……二、擅自使用者，處……」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者

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。」

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……四十、第四十一組：一般旅館業……」

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：「……四一、第四十一組：一般旅館業（一）旅館。……」

二、本件訴願理由略謂：

- (一) 訴願人於本市萬華區○○街○○巷○○號建築物，領有市府核發之北市建一公司字第XXXXXX號營利事業登記證，核准營業項目為旅館業務，前訴願決定已明白肯認本件媒介性交易之行為人係訴願人員工○○○，依此可證，訴願人從未違規使用系爭建築物，而且媒介色情之行為純屬員工個人行為。
- (二) 原處分機關在未進一步確查訴願人有違規使用於經營性交易媒介場所之積極證據下，僅以○○○個人之違法行為，率爾推論訴願人即係經營性交易媒介之場所，顯然違反證據法則。原處分違反「不利益變更禁止原則」，原來僅處訴願人員工○○○二十萬元罰鍰，今又處訴願人勒令停止違規使用。
- (三) 系爭建物自始未變更旅館業務以外使用，原處分機關以員工個人之違法行為，而認違反建築法第七十三條後段規定，乃曲解立法之本意，試想，如果原處分機關之處分為合法，則所有旅館、飯店，上至五星級觀光飯店，下至地區賓館，偶有員工違法媒介色情，均將遭受連坐處罰，令人難以想像。

三、卷查訴願人設址於本市萬華區○○街○○巷○○號，領有本府核發之北市建一公司字第XXXXXX號營利事業登記證，核准經營旅館業務。上址都市計畫使用分區為第四種商業區，經本府警察局萬華分局於八十八年十二月二十八日至上址稽查時，查獲違規使用為色情（性交易）媒介場所，乃以八十九年一月五日北市警萬分行字第八九六〇二三五六〇號函檢送檢查（查訪）紀錄表影本函知原處分機關建築管理處等相關機關。原處分機關以本市土地使用分區管制規則規定，旅館屬第四十一組「一般旅館業」，訴願人現場負責人○○○未經核准擅自違規作為色情媒介場所使用，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，處以○○○二十萬元罰鍰，並勒令系爭建築物停止使用。○○○不服，提起訴願，經本府以八十九年四月二十八日府訴字第八九〇一五八七九〇〇號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」並於理由欄載明：「..

....四、惟查本案系爭建築物之所有權人為洪○○，雖亦為系爭建築物使用人○○股份有限公司之負責人，惟按法人為法律上之獨立人格，與為法人代表人之自然人，係各別之權利義務主體，不容混為一談。則訴願人既非系爭建築物所有權人，亦非系爭建築物使用人，原處分機關逕認受僱於○○股份有限公司之訴願人違反首揭建築法第七十三條後段規定，依同法第九十條第一項規定處以新臺幣二十萬元罰鍰並勒令系爭建築物停止使用，自有可議。爰將原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」

四、嗣原處分機關依訴願決定撤銷意旨改以訴願人為系爭建築物之使用人，違章事實業經本府前訴願決定所審認。惟按建築法第九十條規定處罰之違規行為係指一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未領有使用執照，即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？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，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媒介色情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從事性交易媒介場所，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，重新以八十九年六月二日北市工建字第八九三一三七一三〇號函處以訴願人二十萬元罰鍰，並勒令停止違規使用之原處分應予撤銷，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。

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 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