

訴 願 人 〇〇〇

代 理 人 〇〇〇 律師

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十二月二十七日北市工建字第八九三四五四七〇〇號書函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人所有本市中山區〇〇路〇〇號〇〇樓之〇〇、〇〇、〇〇等建築物，位於商業區，領有原處分機關核發之七三使字第 XXXX 號使用執照，核准用途為「辦公室」，經本府警察局中山分局自八十七年三月至八十八年五月間前往上開建築物現場稽查、臨檢，先後查獲供〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇等違規使用為「〇〇酒店」「〇〇俱樂部」（均未領得本府營利事業登記證）經營酒吧、視聽歌唱等業務，乃函知本府建設局，經本府建設局函知原處分機關。原處分機關審認訴願人違反建築法第七十三條後段規定，而依同法第九十條第一項規定，分別以附表編號一至七之書函各處以所有權人即訴願人新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止違規使用。嗣經原處分機關以八十九年十一月七日北市工建字第八九三二八九六二〇〇號函請訴願人繳納附表編號一至七等七筆罰鍰金額計新臺幣四十二萬元，訴願人於八十九年十二月八日向原處分機關申請將附表編號一至七等處分改處建築物之使用人，原處分機關以八十九年十二月二十七日北市工建字第八九三四五四七〇〇號書函復知否准，並請訴願人儘速繳清罰鍰。訴願人仍表不服，於九十年一月十二日向本府提起訴願，一月三十一日、三月二日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

編號	處分書函日期、文號	違規使用情形	行為人	催繳函
一	八十七年三月十三日 北市工建字第八七三 四三六六六〇〇號書 函	〇〇〇〇K T V 酒店 酒吧業務	〇〇〇	八十九年十一 月七日北市工 建字第八九三 二八九六二〇 〇號函
二	八十七年五月八日北	〇〇〇〇K T	〇〇〇	

	市工建字第八七三四	V 酒店		
	六二〇二〇〇號書函	酒吧業務		
三	八十七年七月二十日	〇〇〇〇K T	〇〇〇	
	北市工建字第八七三	V 酒店		
	一三二九四〇〇號書	酒吧業務		
	函			
四	八十七年十月九日北	〇〇〇〇K T	〇〇〇	
	市工建字第八七三五	V 酒店		
	二〇一九〇〇號書函	酒吧業務		
五	八十七年十一月六日	〇〇〇〇商務	〇〇〇	
	北市工建字第八七三	聯誼俱樂部		
	五六〇九三〇〇號函	酒吧業務		
六	八十八年四月二十三	〇〇〇〇商務	〇〇〇	
	日北市工建字第八八	聯誼俱樂部		
	三〇九二八七〇〇號	酒吧業務		
	函			
七	八十八年五月三十一	〇〇〇〇商務	〇〇〇	
	日北市工建字第八八	聯誼俱樂部		
	三一二二七七〇〇號	視聽歌唱、酒		
	書函	吧業務		

## 理 由

- 一、按建築法第七十三條規定：「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。」

建築法第七十三條執行要點第一點規定：「依本法條規定，建築物非經領得變更使用執照，不得變更其使用。建築物使用應按其使用強度及危險指標分類、分組，如附表一。附表一未列舉之使用項目，由直轄市、縣（市）主管機關依使用類組定義認定之，並定期每季報請中央主管建築機關備查。」

附表一 建築物使用分類

類別	類別定義	組別	組別定義	使用項目例舉
B	商業	B-1	供娛樂消費，處封閉或半封閉場所。	夜總會、酒家、理容院、K TV、MTV、公共浴室、三溫暖、茶室。
G	辦公	G-2	供商談、接洽、處理一般事務或一般門診、零售、日常服務之場所。	政府機關、一般辦公室、事務所。

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）……1. 按建築法第七十三條執行要點係將建築物用途依使用強度及危險指標分為九類二十四組，是建築物用途如有擅自跨類跨組變更，始違反建築法第七十三條後段規定，而依同法第九十條第一項規定處罰。……」

二、本件訴願及補充理由略謂：

- （一）訴願人於八十八年六月十日委由○○○律師通知終止與承租人○○○承租契約，並停止使用且遷讓返還房屋，惟○○○拒不搬遷，並以房屋租約尚未到期抗辯。
- （二）按訴願人並未住在本市○○街○○巷○○號○○樓，訴願人並未收到處分書，迨原處分機關八十九年十一月七日北市工建字第八九三二八九六二〇〇號函經他人轉來收到後，訴願人始知該承租人○○○仍違規使用，惟查在「使用者付費」、暨「違規者受罰」原則下，受處罰者，應是違規使用者，而非訴願人。原處分機關其選擇處罰者

應以擅自變更使用者為處分對象，且已告知原處分機關違規使用人為何人，請予改罰使用人。接連罰鍰處分函既未合法送達訴願人，連續處罰訴願人，依法亦有不合。

- (三) 內政部七十四年二月九日臺內營字第二九〇〇九六號函釋略謂：建築法第九十條規定擅自變更使用，其出於使用人自己之作為者，處罰使用人。訴願人於八十八年六月十日委由〇〇〇律師通知終止與承租人〇〇〇承租契約，並停止使用且遷讓返還房屋，並通知原處分機關謂：訴願人非違規使用人，請勿再處罰。又於八十九年十二月八日通知原處分機關：違規使用人為〇〇〇。請逕行改罰並通知〇〇〇繳款，訴願人已盡大努力通知承租人〇〇〇終止租約返還房屋並通知原處分機關改罰〇〇〇，原處分機關竟然違反法律規定及內政部之解釋，處罰訴願人，顯有不當。

三、卷查訴願人所有之系爭建築物，位於商業區，領有原處分機關核發之七三使字第 XXXX 號使用執照，核准用途為「辦公室」，經本府警察局中山分局自八十七年三月至八十八年五月間前往上開建築物現場稽查、臨檢，先後查獲供〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇等違規使用為「〇〇酒店」「〇〇俱樂部」（均未領得本府營利事業登記證）經營酒吧、視聽歌唱等業務，此為訴願人所不爭執，本件系爭建物內有經營酒吧、視聽歌唱等業務之事證明確，洵堪認定。

四、第查本案系爭建物係位於商業區，核准用途為「辦公室」，係屬建築法第七十三條執行要點之 G 類第二組供商談、接洽、處理一般事務之場所，訴願人於該址未經申請變更使用執照，即供他人違規使用為經營酒吧業、視聽歌唱業務之場所（係屬 B 類第一組供商業交易、陳列展售、娛樂、餐飲、消費之場所），訴願人擅自變更系爭建築物使用用途之違規事證明確，洵堪認定。

五、按建築物非經領得變更使用執照，不得變更其使用。其目的即在對於建物之使用除建築物使用人外，所有權人應以所有人之地位對其所有建物善盡管理之義務，而使建築物合於法規之使用。又八十四年八月修正後之建築法第九十條規定，對違規使用之情形得就建築物所有權人或使用人擇一處罰，其修正意旨乃為避免處罰違規使用人時，其多為人頭，動輒變更，查處不易，強制執行無效之現象；且建築物所有權人理應負有維持及監督其所有建築物合法使用之責任，不得因借用人頭或出租謀利而免責。原處分機關依建築法第九十條第一項前段規定，以附表編號一至七之函或書函以所有人為受處分對象之各該處分，自屬有據，從而，原處分機關以八十九年十二月二十七日北市工建字第八九三五四五四七〇〇號書函否准訴願人改罰建築物使用人之申請，並無不合，原處分應予維持。至訴願人辯稱未收到處分書云云，經查原處分機關所寄地址為：本市〇〇街〇〇巷〇〇號〇〇樓，係原處分機關向地政事務所查詢，依系爭建築物產權登記簿上所載地址付郵並以雙掛號送達；另查訴願人於訴願書記載略以：「……因承租人違反約定擅自違規使用並於八十八年六月十日曾委由律師終止承租契約……」，顯見訴願人早已

知悉系爭建築物違規罰鍰情事，非如訴願人所稱並未收到罰單，迨原處分機關以八十九年十一月七日北市工建字第八九三二八九六二〇〇號函經他人轉來收到後，訴願人始知該出租房屋仍違規使用，本件附表編號一至七之函或書函應無未送達之情事，併予敘明。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，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 陳 敏  
委員 曾巨威  
委員 黃旭田  
委員 劉興源

中 華 民 國 九 十 年 五 月 九 日市長 馬英九 公  
假

副市長 歐晉德 代行

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。