

訴 願 人 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

緣訴願人所有位於本市南港區〇〇路〇〇號〇〇樓建築物，領有原處分機關核發之七九使字 XXXX 號使用執照，核准用途為一般零售業，土地使用分區為第三種住宅區。訴願人八十四年四月十一日將該址出租予〇〇〇供營業使用，租賃期間自八十四年四月十一日起至八十五年四月十日止。嗣因〇〇〇再將該址移供〇〇〇自八十四年五月起未經許可登記擅自經營〇〇遊藝場業使用，先後經原處分機關處罰在案；八十四年八月四日建築法第九十條修正公布生效後，本府警察局南港分局復於八十四年九月六日再度查獲〇〇〇仍繼續違規使用系爭建築物，案移本府教育局以八十四年九月十四日北市教四字第五一五三九號函勒令停止營業及卸下招牌，並副知原處分機關。原處分機關遂以八十四年九月二十七日北市工建字第一七九八三號及八十四年十一月八日北市工建字第一一五三一四號函，對違規使用人〇〇〇，按違反建築法第七十三條後段規定，依建築法第九十條規定處新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止使用；嗣並以八十六年十月十八日北市工建字第八六三一六一九〇〇號書函，改以建築物所有權人即訴願人未善盡維護建築物合法使用之義務，依建築法第九十條規定處以新臺幣六萬元罰鍰，並同時廢棄八十四年九月二十七日北市工建字第一七九八三號函對〇〇〇之處分。訴願人不服，於八十六年十一月十一日向本府提起訴願，八十六年十二月四日補充訴願理由；並據原處分機關檢卷答辯到府。

茲摘錄訴辯要旨如左：

一、訴願及補充訴願理由略謂：

- (一) 原處分機關指訴願人未善盡維護建築物合法使用之義務，惟訴願人與房屋承租人訂立並經公證之租約條款明列：「不得將房屋全部或部分轉租、出借、頂讓或以其他變相方法由他人使用」、「房屋不得供非法使用」。
- (二) 承租人自八十四年七月一日承租日起算第四個月起，即避不見面，既不履行支付租金之義務，亦不出面承擔違約出借他人違規使用之責任；訴願人所發之存證信函遭拒收；直到八十五年四月十九日在臺北市東明里長協助解決下，訴願人放棄積欠租金之求

償條件，終止合約，承租人撤走違規設備。

- (三) 訴願人已善盡維護之責，非不為，實不能為也。工務局曾對違規者科以罰鍰，並勒令停止使用在案，都無法有效制止其繼續違規，違規使用人不理訴願人的制止，並出言恐嚇乙節，雖無法舉證，但相關單位應心知肚明。
- (四) 原處分機關指「原承租人未經臺端同意擅自由第三者變相使用及未繳房租，係屬私權糾紛，請逕循司法途徑解決」，令訴願人不服。

二、原處分機關答辯及補充答辯意旨略謂：

- (一) 訴願人所有之建物於八十四年九月間確作為九八遊藝場使用，屬臺北市土地使用分區管制規則之第三十二組娛樂服務業，與其使用執照原核准用途之一般零售業不合，違規使用之情節至屬顯然。
- (二) 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處建築物所有權人罰鍰，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，不得因借用人頭或因出租謀利而免責。訴願人理應善盡建築法上所課維護建築物合法使用之義務，自不得以不知情為由推諉卸責，況原處分機關曾發函訴願人請其盡所有權人監管之權利義務，即刻督促並制止該營業場所違規使用建築物，此有八十四年十月二十六日北市工建字第一九六七三號書函可證，訴願人實無諉為不知之理。
- (三) 關於廢止八十四年九月二十七日北市工建字第一七九八三號函乙節，因本件係於八十四年八月四日以後所開具以使用人為受處分人之罰鍰，無禁止與不得廢止之原因，自得予以廢止，而改以建築物所有權人為受處分人，原處分機關此項作為，並無不當。

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。」第九十條第一項前段規定：「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。」
- 二、卷查○○○於八十四年五月至十月間在本市南港區○○路○○號○○樓經營「○○遊藝場」之事實為雙方所不爭執，依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，分為左列各組.....：十九、第十九組：一般零售業甲組。二十、第二十組：一般零售業乙組。.....三十二、第三十二組：娛樂服務業。.....」第二十二條規定：「在第二種商業區內得為左列規定使用.....：二、附條件允許使用..... 第三十二組：娛樂服務業。.....」第二十三條規定：「在第三種商業區內得為左列規定之使用.....：二、附條件允許使用..... 第

三十二組：娛樂服務業。……」第二十四條規定：「在第四種商業區內得為左列規定之使用……：二、附條件允許使用…… 第三十二組：娛樂服務業。……」等規定觀之，屬娛樂服務業之電動玩具業只能在第二、三、四種商業區內經營，訴願人前址建築物既位於住宅區內，其不得供電動玩具業營業使用自明，則在未領得變更使用執照前，自不得變更其原供一般零售業使用之用途，○○○於前址經營「○○遊藝場業」已使該建築物處於違規使用之狀態，原處分機關自得對為該建築物所有權人即訴願人處以罰鍰處分。

三、訴願人雖辯稱該建築物係由承租人○○○轉租與○○○時並未經訴願人同意，惟此只生訴願人得否向普通法院起訴請求○○○損害賠償之問題，對訴願人應負維護建築物合法使用之義務尚無影響。訴願理由另辯稱違規人雖未因訴願人之制止而馬上停止違規行為，惟訴願人已用盡辦法云云，原處分機關於違規行為查獲後，曾以八十四年十月二十六日北市工建字第一九六七三號書函通知訴願人略以：「……臺端應盡所有權人監管之權利義務，即刻督促並制止該營業場所違規使用建築物，若仍繼續違規使用，本局將逕依建築法第九十條、第九十四條規定辦理……」依訴願人所附○○○開立以○○銀行南港分行為付款人之NK一一六五九〇四號支票，雖於八十四年八月十日提示；並於八十四年十二月二十一日，以臺北○○郵局第八九九號存證信函，向○○○催討八十四年七月至十二月份積欠之租金，惟觀存證信函文句，並無隻字片語提及租賃雙方有訴願理由所稱違規轉租或依原處分機關上述函告加以制止之意旨，訴願所稱用盡辦法加以制止乙節，係屬事後卸責之辭，尚難憑採。是以原處分機關以該建築物違法變更使用而對訴願人處以罰鍰處分，尚無不合，應予維持。

四、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第十九條前段之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張富美
委員 黃茂榮
委員 鄭傑夫
委員 楊松齡
委員 薛明玲
委員 王清峰
委員 黃昭元
委員 陳明進
委員 王惠光

中 華 民 國 八 十 七 年 四 月 二 十 九 日

市長 陳水扁

訴願審議委員會主任委員 張富美 決行

如認原處分違法或不當而對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起三十日內，向內政部提起再訴願，並抄副本送本府。

（內政部地址：臺北市徐州路五號）