

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

三、卷查訴願人系爭建物，領有原處分機關所核發之六十九年使 XXXX 號使用執照，依其圖說與現場比對，訴願人確在該使用執照標示防火間隔之範圍內擅自搭蓋有鐵架、木、磚造，高約二．八公尺，面積約六平方公尺之違建，此有上開使用執照圖說影本、現場照片附卷可稽。違章事實明確，堪資認定。

四、至訴願人主張依地籍圖所標示藍色、黑色、橘黃色部分，何以原處分機關未予拆除乙節，經查訴願人所稱藍色、黑色部分，即本市中山區○○○路○段○○至○○號後防火巷，原處分機關已依規定查報並處理中，XXX、XXX 號原使用執照並無設置防火巷。另橘黃色部分乃是○○○路○○段○○巷○○、○○號法定空地，並非防火巷。又○○號及○○、○○號○○樓後三角形空地（即訴願人所稱粉紅色部分）涉及違建，原處分機關亦已依規定查處中，並無訴願人所稱僅拆除訴願人系爭違建，訴願主張，顯與事實有所出入，況縱有其他違建案件，原處分機關未能即時處理，亦屬執行問題，尚難以此否定訴願人違建之事實。且系爭違建係搭蓋在防火間隔範圍內，影響公共安全甚鉅，依前揭內政部函及本府執行違章建築取締措施規定，屬優先執行拆除範圍，是原處分機關依首揭規定函報應予拆除，原處分自無違誤，應予維持。

理 由

一、按建築法第七十三條規定：「建築物...非經領得變更使用執照，不得變更其使用。」第九十條第一項規定：「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。.....不停止使用..者得連續處罰。」建築法第七十三條執行要點第十二點規定：「建築物申請變更使用執照程序，應依建築法第七十四條至第七十六條及有關規定辦理。」第十三點規定：「建築物同組之使用項目更動，應具備使用項目更動申報書，並檢附下列各件，報請該管主管建築機關備查：1. 建築物之原使用執照影本。2. 房屋權利證明文件。3. 使用項目更動表。4. 更動範圍圖說。」

臺北市政府營利事業登記建築物用途審查作業原則第六點規定：「申請營利事業登記，其營業用途與建築物之使用執照用途不符，但符合左列二條件者，得准予登記，免再辦理變更使用執照，且免附使用範圍證明：符合第四點規定。使用執照原核准用途與申請營業用途均屬附件『建築物用途分類及使用強度區分表』所列之使用組別，且原核准用途與申請營業用途係屬同類，或原核准用途係屬較高強度類別而申請營業用途係屬較低強度類別者（但附表備註欄另有規定者從其規定）。」

建築物用途分類及使用強度區分表：「.... 第二類：娛樂健身服務業.... 中高強度，第四類：餐飲類及零售業.... 中低強度，備註：一、申請營業項目為左列者，應辦理變更使用執照。酒家、酒吧、特種咖啡茶室。....」

二、本件訴願理由略謂：

- （一）訴願人將系爭建物出租時，承租人有出示市府營利事業登記證（北市建一商號字二一三七〇一號），營業項目為飲酒店業務。
- （二）訴願人亦有盡所有權人應盡義務，經常不定時到店內探視業者經營方式有無違反租賃契約，惟無任何異常現象，系爭建物並無違規使用之事實，原處分機關未處分業者，亦未先行通知訴願人即裁罰，程序有所不當。
- （三）本件違規使用之行為人係承租人，原處分機關以違規行為人多以借用人頭方式規避處罰，致罰鍰執行無門，遂轉嫁至所有權人，訴願人出租房屋依法報繳租賃所得，卻得不到政府保護，令訴願人心灰意冷。

三、卷查訴願人所有之系爭建物，於八十六年間實際供陳定浩違規使用為「○○酒店（酒吧）」，擅自經營酒吧（有陪侍）業務，此有建設局八十六年八月八日北市建一字第八六二四九一一八號函、第八六二四九八〇五號函等影本附卷可稽。雖訴願人訴稱其出租系爭建物時，承租人出示本府營利事業登記證（北市建一商號字二一三七〇一號），營業項目為飲酒店業務，其已盡所有權人應盡之義務云云；查上開本府核發之營利事業登記證雖記載：「營利事業名稱：○○酒店 負責人：○○○ 組織：獨資 營業所在地：臺北市中山區○○○路二八九號十二樓.....營業項目：飲酒店業務之經營。....」惟依本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，特種服務業（酒吧）屬第三十四組，非屬第二十二組「餐飲業」及第二十八組「一般事務所」，且依前揭本市建築物用途審查作業原則建築物用途分類及使用強度區分表所訂，不論其使用強度為何，均須辦理變更使用執照。則本件系爭建物原核准用途為辦公室、餐廳，於未經領得變更使用執照前，經營僱女陪侍之酒吧業務，即屬擅自變更使用，原處分機關依前揭建築法第九十條第一項規定處分，並無違誤，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）