

臺北市府 87.08.05. 府訴字第八七〇五四四七六〇一號訴願決定書

訴 願 人 ○○○、○○○、○○○、○○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、
○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○○、○○○、○○○、
○○○、○○○○、○○○、○○○、○○○、○○○等二十二人

訴願代表人 ○○○

原處分機關 臺北市府工務局

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

- 一、關於附表編號一及編號三之書函部分，訴願駁回。
- 二、關於附表編號二之書函部分撤銷，由原處分機關另為處分。

事 實

- 一、本市○○○路○○段○○號地下一樓建物係訴願人等二十二人與○○○、○○○、○○○、○○○所共有，領有原處分機關核發之六七使字第 XXXX 號使用執照，核准用途原為「商場、停車場」，於八十六年間因供簡連興違規使用為「情人名商俱樂部」，擅自經營僱女陪侍之酒吧業務，嗣經本府警察局中山分局八十六年四月十九日前往上開建物現場臨檢，查獲上開違規情事，乃函移原處分機關處理。
- 二、經原處分機關認違規使用人簡連興係違反建築法第七十三條規定，乃依同法第九十條之規定，以八十六年五月十四日北市工建字第八六三三六八〇二〇〇號書函處以「情人名商俱樂部簡連興」新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止使用。
- 三、嗣經本府警察局中山分局分別於八十六年八月二十六日、十一月再次前往上開建物現場臨檢，查獲○○○、○○○違規使用該建物為「○○酒店」、「○○KTV酒店」，擅自經營僱女陪侍之酒吧業務，乃函移本府建設局處理。經建設局認違規使用人○○○、○○○係違反商業登記法第三條之規定，乃依同法第三十二條規定，以八十六年九月十五日北市建一字第八六二五六八一〇號函、八十六年十二月二日北市建一字第八六二七六二〇六號函分別命令○○○、○○○應即停業，及各處以伍仟銀元之罰鍰，並副知原處分機關。四、嗣原處分機關以八十六年十月十六日北市工建字第八六三一—四四七〇〇號書函（附表編號一）改處全體所有權人（即訴願人等）新臺幣六萬元罰鍰，並廢棄八十六年五月十四日北市工建字第八六三三六八〇二〇〇號書函；又經建設局通知原處分機關函告該建築物仍繼續違規使用，原處分機關另以附表所載編號二及編號三之書函

分別處○○○個人及全體所有權人各新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止使用。訴願人等不服，於八十六年十二月三十一日向本府提起訴願，八十七年一月十四日補正程式，六月十日補充說明，並據原處分機關檢卷答辯到府。

附 表：

編號	書 函 文 號	違規使用市招名稱	受處分人
一	八十六年十月十日 北市工建字 第八六三一四 四七〇〇號	情人名商俱樂部 (○○)	全體所有 權人
二	八十六年十一月 六日北市工建字 第八六三四四九 〇四〇〇號	○○酒店 (○○○)	○○○
三	八十六年十二月 十六日北市工建 字第八六三四六 八〇五〇〇號	○○KTV酒店 (○○○)	全體所有 權人

理 由

一、關於附表所載編號一及編號二之書函部分提起訴願日期距原處分書發文日期已逾三十日，惟原處分機關未查明處分書送達日期，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。....」

三、本件訴願理由略謂：

(一)訴願人於民國七十二年四月二十七日與○○○簽定「不動產買賣契約」，將系爭建築物讓渡○○○，於七十四年四月十六日付清尾款時依約點交○○○使用，由於○君未及時辦妥產權移轉登記，嗣經訴訟於民國七十六年間達成和解並作成和解筆錄，謂賣方願將系爭不動產所有權辦理移轉登記與買方。詎料○君取得法院和解筆錄後，遲遲不辦理產權移轉登記，系爭建物雖未辦理產權移轉登記，原所有權人即訴願人等實無權干涉其出租及使用行為。

(二)本案訴願人等雖登記為所有權人，但客觀事實上對於系爭建築物完全無改善的控制能力，本件依法規精神，應對使用人予以處罰。

四、卷查訴願人等所共有之系爭建物，於八十六年間實際供○○○、○○○、○○○違規使用為「○○俱樂部」、「○○酒店」、「○○KTV酒店」，擅自經營僱女陪侍之酒吧業務，此有本府警察局中山分局圓山派出所八十六年四月十九日臨檢紀錄表及中山分局八十六年四月二十九日北市警中分一字第八六六〇九一一四〇〇號函、該分局八十六年八月二十六日臨檢紀錄表及八十六年八月二十八日北市警中分一字第八六六二〇六九九〇〇號函、建設局八十六年九月十五日北市建一字第八六二五六八一〇號函、八十六年十二月二日北市建一字第八六二七六二〇六號函等影本附卷可稽。

又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「商場、停車場」使用項目範圍，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商場、停車場，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，合先敘明。

五、訴願人辯稱系爭建物業於民國七十二年四月二十七日出售予○○○，於七十四年四月十六日付清尾款時依約點交○○○使用，由於○君未及時辦妥產權移轉登記，嗣經訴訟於民國七十六年間達成和解並作成和解筆錄，謂賣方願將系爭不動產所有權辦理移轉登記與買方。詎料林君取得法院和解筆錄後，遲遲不辦理產權移轉登記，系爭建物雖未辦理產權移轉登記，原所有權人即訴願人等實無權干涉其出租及使用行為云云，惟依民法第七百五十八條規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變者，非經登記，不生效力。」訴願人等既仍為系爭建物登記之所有權人，自難解免其責。又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「商場、停車場」使用項目範圍，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商場、停車場，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，原處分機關依建築法規定以附表編號一及

編號三之書函裁罰所有權人，並無違誤，應予維持。惟按附表編號二之書函僅列共有人之一即○○○為裁罰對象，尚欠妥適，顯然違背首揭建築法第九十條規定，該處分應予撤銷，由原處分機關另為處分。

六、綜上論結，本件訴願部分為有理由，部分為無理由，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 薛明玲
委員 陳明進
委員 王惠光

中 華 民 國 八 十 七 年 八 月 五 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）