

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市政府工務局建築管理處

右訴願人因申請復水復電事件，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

原處分撤銷，由原處分機關另為處理。

事 實

緣訴願人於八十七年二月二十日向原所有人○○○承購本市大安區○○○路○○段○○號地下一樓之建築物，系爭建物位於住宅區，領有原處分機關七十一使字第 XXXX 號使用執照，核准用途為防空避難室兼店舖。惟於八十年至八十六年間，未經許可擅自變更使用，供他人無照經營茶藝館，經原處分機關以違反建築法第七十三條規定為由，依同法第九十條規定，處以罰鍰並勒令停止使用在案，惟系爭建築物並未按規定停止使用，經本府警察局於八十五年十月七日臨檢查獲繼續違規使用，且僱女陪侍，涉營色情，經原處分機關於八十五年十月九日前往執行斷水斷電在案。據訴願人稱，於八十七年二月二十日承購系爭建物後，始發現已被斷水電，遂於五月八日向原處分機關申請復水復電，經原處分機關以八十七年五月十九日北市工建使字第八七六四八四八一〇〇號書函復知訴願人應將原裝修及隔間拆除且繳清積欠罰鍰，計十六筆新臺幣四九八、〇〇〇元後再申請辦理復水復電，訴願人不服，於八十七年六月十五日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按建築法第二條第二項規定：「主管機關在中央為內政部，在省為建設廳，在直轄市為工務局，……。」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。……七、違反本法其他規定或基於本法所發布之命令者。」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。」第九十四條之一規定：「依本法規定停止供水或供電之建築物，非經直轄市、縣（市）（局）主管建築機關審查許可，不得擅自接水、接電或使用。……」

二、本件訴願理由略謂：

- (一) 按違反建築法第七十三條規定並依同法第九十條規定處罰，其處罰對象係指「違反建築法時」之建物所有權人或使用人，並不包括承受系爭建物而無違規之所有人。原處分機關將原所有（使用）人之處罰轉嫁於訴願人，實屬於法無據，違反法律保留原則。
- (二) 訴願人於受讓系爭建物時，並無任何裝修或隔間，現亦無任何經營色情場所之情事，原處分機關要求訴願人須將原裝修隔間拆除，再行復水復電，有違建築法第九十條第二項所規定之要件。
- (三) 原處分機關要求將原裝修隔間拆除再繳清積欠罰款，始得復水復電，認事用法顯有違誤。

三、卷查訴願人承購之系爭建物，前因無照經營茶藝館，並經警方查獲涉營色情行業，與原處分機關原核准之使用執照用途不符，經原處分機關認定系爭建物未經核准變更使用，有違前揭建築法第七十三條後段規定，且經原處分機關多次依同法第九十條第一項規定裁處新臺幣一萬八千元、六萬元之罰鍰並勒令停止使用，受處分人皆未遵行，乃依規定予以執行斷水斷電處分。對於該斷水斷電處分，應如何始能復水復電，建築法並無明確之規定，僅在第九十四條規定非經直轄市、縣（市）（局）主管建築機關審查許可，不得擅自接水、接電或使用。然主管機關審查之標準為何？內容為何？依其立法意旨，當是以原受斷水斷電處分之違規情事是否已予改善而定。換言之，本件系爭建物係因違規變更使用且逾期未改善而遭斷水斷電處分，得否復水復電，應以訴願人之違規變更使用情形是否已改善為審查之重點，始符法制。

四、惟訴願人辦理系爭建物復水復電，原處分機關要求應拆除現場原裝修隔間及所欠罰鍰，此條件能否作為原處分機關審查系爭建物是否已改善完畢之標準，顯有待斟酌。依訴願人所提供系爭建物屋內照片以觀，屋內空無一物，並無隔間裝潢，原處分機關何以仍執意要求訴願人拆除現場原裝修隔間，而非查明有無變更建物構造及設備，蓋原處分機關予以斷水斷電之關鍵，應係因系爭建物實際上在供未經核准之用途使用，故退一步言，縱使系爭建物原本之裝潢符合實際用途，則其是否拆除，與系爭建物違規變更使用情形是否已改善，似無必然之關聯。另系爭建物自八十年五月二十七日至八十六年九月二十七日止，因違反建築法事件遭裁處罰鍰者，有十六筆尚未繳納，金額計新臺幣四九八、〇〇〇元，惟該等處分書受處分人皆係以當時使用人或所有權人為對象，而非訴願人，受處分人如逾期或拒不繳納，依建築法第九十二條規定，原處分機關應可移送法院強制執行。即或原處分機關認所有權人應為系爭建物之違規變更使用負責，亦應將八十四年八月二日建築法第九十條、第九十一條修正後所開立之處分書改處分當時之所有權人並限期改善，始為正辦。而今原處分機關未循此正途，卻以訴願人嗣後承受系爭建物，即

課以訴願人負有代為繳納罰鍰之義務，顯有本末倒置之嫌，況罰鍰有無繳納，與系爭建物是否已改善，原屬兩事。

五、按行政機關為達成一定之行政目的，所採取之手段，特別是要求人民受一定之不利益時，必須是選擇與目的之達成有合理聯結之手段，換言之，行政行為與人民所受之不利益間，須有實質的內在關聯，否則不得互相聯結，此乃法治國家依法行政所應遵守之不當聯結禁止原則。本案訴願人系爭建物究否得以復水復電，依理由四所述，應是以原受斷水斷電處分之違規情事是否業已改善而定，始為合理。而今原處分機關要求訴願人須先履行上開與違規情事是否業已改善並無必然關聯之條件，始能辦理復水復電，顯已違反不當聯結禁止原則。又建築法之主管機關在直轄市為工務局，是本件得否復水復電，應是以原處分機關之上級機關工務局為準駁處分，始為適法，惟原處分機關逕以其名義函復，是訴願人申請原處分機關准予系爭建物復水復電，原處分機關未准其所請，顯有欠當，其處分名義亦有瑕疵。爰將原處分撤銷，由原處分機關另為處理。

六、據上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第十九條前段規定，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 陳明進
委員 王惠光

中 華 民 國 八 十 七 年 八 月 十 一 日

市長 陳水扁

訴願審議委員會主任委員 張富美 決行