

臺北市政府 87.09.02. 府訴字第八七〇三一五四三〇〇號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

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

- 一、本市○○路○○段○○號○○樓建物係訴願人即○○○與○○○、○○○等三人所共有，領有原處分機關核發之八〇使字第 xxx 號使用執照，核准用途為一般零售業（餐館除外），因先後供○○○、○○○、○○○、○○○等人違規使用為「○○」、「○○俱樂部」、「○○酒店」、「○○CLUB」（均無營利事業登記證），分別擅自經營視聽歌唱、美容護膚、鋼琴酒吧等業務，嗣經本府建設局（以下簡稱建設局）、警察局（以下簡稱警察局）前往上開建物現場稽查、臨檢，查獲上開違規情事，乃函知原處分機關。經建設局認違規使用人○○○、○○○、○○○、○○○等四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，以八十六年八月十一日北市建一字第八六二五〇七一號函、八十六年九月二十二日北市建一字第八六二五九四一二號函、八十六年十月十七日北市建一字第八六二六三七四號函、八十六年十月二十一日北市建一字第八六二六七四一六號函及八十六年十一月八日北市建一字第八六二七一四四八號函，命令應即停業，及各處以○○○陸仟銀元、○○○伍仟銀元、○○○伍仟銀元、○○○伍仟銀元及壹萬銀元之罰鍰，並副知原處分機關。
- 二、原處分機關認所有權人○○○係違反建築法第七十三條之規定，乃依同法第九十條之規定，分別以附表所載編號一一五書函各處以新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止使用，○○○不服，向本府提起訴願。
- 三、經本府以八十七年四月十五日府訴字第八七〇二三九一三〇一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」嗣原處分機關以附表所載之八十七年五月十一日北市工建字八七三四六三三八〇〇號至八七三四六三三八〇四號等書函各處以訴願人等三人新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止使用。
- 四、上開建物嗣又供○○○違規使用為「○○俱樂部」（無營利事業登記證），擅自經營僱

女陪侍酒吧業務，經建設局、警察局前往上開建物現場稽查、臨檢，查獲上開違規情事，乃函知原處分機關。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，以八十七年四月二十四日北市建一字第八七二二三四二三號函，命令應即停業，並處以罰鍰伍仟銀元，另副知原處分機關。原處分機關認為所有權人○○○與○○○、○○○係違反建築法第七十三條之規定，乃依同法第九十條之規定，以八十七年五月十一日北市工建字第八七三四六三三七〇〇號書函（編號六）處以訴願人新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止使用。

五、訴願人對上開六件處分均不服，於八十七年六月十日向本府提起訴願，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。」

臺北市政府營利事業登記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：「....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)原處分未敘明承租人違規使用之具體事實及理由，至少應將所依據之建設局公函影印供訴願人參考。

(二)訴願人將系爭建物出租時，均曾嚴格要求承租人不得供非法營業使用，承租人拒繳房租，又不聽禁止，導致訴願人多次被原處分機關科處罰鍰，以存證信函通知承租人終止租約，要求收回租屋，足證訴願人已善盡所有權人之職責，顯無處罰訴願人之必要，應請依立法意旨，直接處罰承租使用人。

三、經查本案前經本府八十七年四月十五日府訴字第八七〇二三九一三〇一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」撤銷理由略以：「....五、惟按首揭建築法第九十條第一項規定，係以建築物所有權人或使用人為裁處對象，經查本件系爭建物為○○○、○○○及○○○等三人所共有，然原處分機關僅以八十六年八月十六日北市工建使字第八六六七五九號函向本市稅捐稽徵處所屬中正分處函查系爭建物之所有權人姓名及通訊地址，嗣經該分處以八十六年八月二十六日北市稽中正（乙）字第二一七四四號函復謂：『系爭建物之納稅義務人為○○○等人，....房屋稅送單地址為....』，原處分機關尚未查明系爭建物之全體所有權人為何，遽以訴願人即僅列共有人之一訴願人為

裁罰對象，尚欠妥適，顯然違背首揭建築法第九十條規定，原處分應予撤銷，由原處分機關另為處分。……」

四、按原處分機關嗣後查明系爭建物為訴願人所共有，此有建物登記謄本附卷可稽，該建物於八十六年一月至十一月間實際供○○○、○○○、○○○、○○○等人違規使用為「○○」、「○○俱樂部」、「○○酒店」、「○○CLUB」（均無營利事業登記證），分別擅自經營視聽歌唱、美容護膚、鋼琴酒吧等業務，此有本府警察局中正第一分局八十六年八月四日北市警中正一分 字第八六六一六七三二〇〇號函、八十六年九月十日北市警中正一分 字第八六六一九六一二〇〇號函、八十六年十月十三日北市警中正一分 字第八六六二一九五九〇〇號函、八十六年十月十六日北市警中正一分 字第八六六二二二三八〇〇號函、八十六年十一月三日北市警中正一分 字第八六六二三三八二〇〇號函、八十六年九月十二日臨檢紀錄表、原處分機關八十六年九月二十六日建築物公共安全檢查紀錄表及建設局八十六年八月十一日北市建一字第第八六二五〇七一六號函、八十六年九月二十二日北市建一字第第八六二五九四一二號函、八十六年十月十七日北市建一字第第八六二六三七四號函、八十六年十月二十一日北市建一字第第八六二六七四一六號函及八十六年十一月八日北市建一字第第八六二七一四四八號函等影本附卷可稽。又於八十七年四月間實際供○○○違規使用為「○○俱樂部」（無營利事業登記證），擅自經營僱女陪侍酒吧業務，有警察局中正第一分局八十七年四月十八日北市警中正一分（一）字第第八七六〇六九九九五〇〇號函及建設局八十七年四月二十四日北市建一字第第八七二二三四二三號函等影本附卷可稽。

五、再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，娛樂服務業（視聽歌唱）屬第三十二組，日常服務業（美容）屬第二十六組，特種服務業（鋼琴酒吧、酒吧）屬第三十四組，均非屬第十九組、第二十組所定之一般零售業範圍，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。惟訴願人未經領得變更使用執照，即逕予供人經營視聽歌唱、美容護膚、鋼琴酒吧及僱女陪侍酒吧，顯與原處分機關原核准使用用途「一般零售業」不符，職是，訴願人之違章事證明確，洵堪認定。原處分機關依首揭建築法規定以訴願人為裁罰對象，自屬有據。原處分既無違誤，應予維持。

嗣後原處分機關於依建築法第九十條規定重為罰鍰並勒令停止使用之處分，應於處分書內敘明「受處分人對本處分如有不服者，得於收受本處分書之次日起三十日內，向臺北市政府提起訴願，並於上開期間將訴願書送達臺北市政府（以受理訴願機關實際收受訴願書之日期為準，而非投郵日）」之教示條款，俾使受處分人不服時能提起訴願，再予指明。

六、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 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 九 月 二 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）