

臺北市政府 87.10.14. 府訴字第八七〇七九八一八〇一號訴願決定書

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

原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

事 實

緣訴願人所有之本市○○街○○段○○號○○樓房屋，未經核准擅自違規使用為卡拉OK，原處分機關先以八十七年三月十日北市工建字第八七三四三三九九〇〇號書函通知訴願人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，將依建築法第九十條、第九十四條規定辦理。嗣本府建設局發現上址仍使用為飲酒店（卡拉OK），並以八十七年六月二十四日北市建一字第八七二三六〇〇三號函通知原處分機關，經原處分機關以八十七年七月一日北市工建字第八七三四八〇〇二〇〇號書函處以訴願人新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止使用。訴願人不服，於八十七年七月三十日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、查建築法第二十五條規定：「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用....」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。」第八十六條規定：「違反第二十五條之規定者，依左列規定，分別處罰..二、擅自使用者，處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停止使用補辦手續....」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。.....」第九十六條第一項前段規定：「本法施行前，供公眾使用之建築物而未領有使用執照者，其所有權人應申請核發使用執照。」

二、本件訴願理由略謂：

本人租約原訂於八十七年三月五日起至八十七年九月五日止，租期六個月，雙方言明為住家使用，不意承租人擅改為開設卡拉OK，但事前並未知會本人同意，且因本人體弱多病，配偶患中風症多年行動不便乏人照顧，致不能經常前往察看。

三、卷查本件訴願人所有之系爭建築物未經核准擅自變更為卡拉OK使用，此有原處分機關

八十七年三月十日北市工建字第八七三四三三九九〇〇號及八十七年七月一日北市工建字第八七三四八〇〇二〇〇號書函附卷可稽；且為訴願人所不否認。又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就建築物所有權人或使用人擇一處罰，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，不得因借用人頭或出租謀利而免責。從而，原處分機關依建築法第九十條第一項前段規定，處以訴願人新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止使用處分，尚非無據。

四、惟查本件卷附資料並無系爭建築物使用執照，則該建築物究竟原核准作何用途使用？無從知悉。又本府訴願審議委員會承辦人員於八十七年九月二十八日電請原處分機關承辦人員補送上開使用執照等資料供審，經原處分機關電復系爭建築物該局並無使用執照存根，屬六十年十二月二十二日建築法修正公布前未領有使用執照之舊有建築物，是以系爭建築物原處分機關既然認定屬於未領有使用執照之舊有建築物，則依首揭建築法第九十六條第一項前段，所有權人即應申請核發使用執照，否則依同法第七十三條規定應不准接水、接電、或申請營業登記及使用，是以本件系爭建物應非所謂未經領得變更使用執照而變更使用之違規，而是應領使用執照未領即擅自作為供公眾使用之建築物。原處分機關遽依建築法第九十條規定處理，尚嫌率斷。又本案是否可依建築法第八十六條第二款之規定，處以訴願人罰鍰之處分？原處分機關亦未釋明。從而原處分應予撤銷，由原處分機關究明後另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，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 楊松齡
委員 薛明玲
委員 黃昭元
委員 陳明進
委員 王惠光

中 華 民 國 八 十 七 年 十 月 十 四 日

市長 陳水扁

訴願審議委員會主任委員 張富美 決行