

臺北市政府 88.02.11. 府訴字第八八〇一二八一八〇〇號訴願決定書

訴 願 人 〇〇〇〇

送達代收人 〇〇〇

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，不服原處分機關八十七年十月二十二日北市工建字第八七三五二四八七〇〇號書函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人將其所有本市〇〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇弄〇〇號〇〇樓（門牌整編前為〇〇〇路〇〇巷〇〇弄〇〇號）建築物出租予〇〇股份有限公司聯合〇〇會經營「〇〇中心」，遭人向本府社會局等相關機關檢舉該幼兒中心有未立案等違規情事，經本府社會局查察後，以八十七年八月二十八日北市社五字第八七二四六五八〇〇〇號函復知檢舉人並副知原處分機關建築管理處等相關機關，原處分機關乃以八十七年九月十一日北市工建字第八七三五一〇一八〇〇號書函通知訴願人應善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，將逕依建築法第九十條、第九十四條規定辦理。惟訴願人未予制止，仍將系爭建物供承租人繼續作違規使用，原處分機關乃以違反建築法第七十三條後段規定，依同法第九十條規定，以八十七年十月二十二日北市工建字第八七三五二四八七〇〇號書函處訴願人新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止使用。訴願人不服，於八十七年十月三十一日向本府提起訴願，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。」

二、本件訴願理由略以：

系爭房屋租賃契約第四條第一款約定，系爭房屋係供承租人設立〇〇中心之用，承租人應自行依法完成立案手續，取得合法執照。訴願人接獲原處分機關八十七年九月十一日北市工建字第八七三五一〇一八〇〇號書函時，始知承租人未依約辦理立案手續而遭處罰，即刻通知承租人依法處理，但承租人表示已積極補辦申請，並出示辦理文件，足以採信，因念及創立艱苦及一時遷移困難，於情於理不忍斷然終止合約。請原處分機關體

諒身為房東必須兼顧情、理、法之立場和已盡之努力，准予免罰。況使用人已遭原處分機關處罰，才不會一罪多罰。

- 三、卷查系爭建築物領有七三使字第 XXXX 號使用執照，其核准用途為集合住宅，而幼兒中心係屬臺北市土地使用分區管制規則第五條第八組社會福利設施，則訴願人未辦理變更使用執照，即供○○股份有限公司聯合職工福利委員會違規經營幼兒中心，顯已違反建築法第七十三條後段規定，殆無疑義。
- 四、復按建物所有權人及使用人均負有維護建築物合法使用之義務，此觀八十四年八月修正後之建築法第九十條第一項得就建築物所有權人或使用人擇一處罰之規定即明。準此，建物所有權人將建物出租予他人，亦應監督建物合法使用，尚難以出租為由，冀圖免除此公法上之義務。職是，本件訴願人以系爭房屋租賃契約已約定承租人應自行依法完成立案手續，取得合法執照為辯，核不足採。
- 五、又查原處分機關業以八十七年九月十一日北市工建字第八七三五—〇一八〇〇號書函通知訴願人應立即督促並制止該營業場所違規使用建築物，惟訴願人逕以承租人已積極補辦手續為由，仍同意承租人繼續違規使用，自有未合。況經本府訴願審議委員會於八十八年一月十九日十七時十五分許派員以電話詢問訴願人得知，系爭建物仍未辦竣變更使用執照，該幼兒中心亦迄未完成立案手續。
- 六、再查訴願人所稱承租人已遭原處分機關處罰，不應再處分訴願人，俾免一罪多罰乙節；按本件原處分機關僅處分訴願人，並未處分承租人，有原處分機關案件查詢表影本乙份在卷可稽。從而，本件原處分機關所為之處分，並無不合，應予維持。
- 七、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 張明珠
委員 黃茂榮
委員 楊松齡
委員 薛明玲
委員 王惠光
委員 陳 敏
委員 曾巨威
委員 黃旭田
委員 劉興源

中 華 民 國 八 十 八 年 二 月 十 一 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 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）