

訴 願 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九月二十九日北市工建字第八七三一七七七一〇〇號書函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分關於罰鍰部分撤銷，由原處分機關另為處分。駁回訴願駁回。

事 實

- 一、緣訴願人與〇〇〇等二十三人共有之本市〇〇〇路〇〇段〇〇號〇〇樓建築物，領有原處分機關核發之 XX 使字第 XXX 號使用執照，原核准用途為商場，因擅供〇〇〇・〇〇〇等二人違規使用作為「〇〇酒店」、「〇〇聯誼會」等特種服務業（即有女坐檯陪侍，性質為酒店、酒吧之營業場所），經本府警察局中山分局圓山派出所先後於八十六年五月及六月間前往上開建物現場稽查、臨檢，查獲上開違規情事，乃檢送臨檢紀錄表函知本府建設局及原處分機關等相關機關依職權查處。
- 二、案經原處分機關審認〇〇〇・〇〇〇擅自違規使用系爭建物為酒店、酒吧，違反建築法第七十三條規定，乃依同法第九十條規定，以八十六年五月十四日北市工建字第八六三三六八〇〇〇〇號及八十六年七月九日北市工建字第八六三三九三五三〇〇號書函各處以〇〇〇新臺幣六萬元罰鍰（二件合計新臺幣十二萬元）；以八十六年七月十四日北市工建字第八六三〇七一六五〇一號書函處以〇〇〇新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止使用。
- 三、嗣原處分機關以八十四年八月修正之建築法規定，建築物所有權人應負有善盡維護建築物合法使用之義務為由，以八十六年十月七日北市工建字第八六三一〇九一七〇〇號、八十六年十月十六日北市工建字第八六三一四七三〇〇號及八十六年十月十六日北市工建字第八六三一四七三〇〇號書函各處以訴願人及其他共有人〇〇〇等二十三人新臺幣六萬元罰鍰，三件合計處新臺幣十八萬元罰鍰，同時註銷前開對〇〇〇、〇〇〇二人所為之處分。訴願人對上開處分不服，於八十六年十一月五日向本府提起訴願，經本府以八十七年三月十七日府訴字第八六〇八七〇六八〇〇號訴願決定：「訴願駁回。」訴願人仍不服，向內政部提起再訴願，經內政部以八十七年七月十日臺內訴字第八七〇三六四九號再訴願決定：「原決定原處分均撤銷，由原處分機關另為適法之處分。」撤銷理由略以：「...惟查原處分機關處罰再訴願人（即建築物所有權人）之處分，係於同一日之八十六年十月十六日內連續開出二張罰單，而未予再訴願人辦理停止使用或補

辦手續之時間，其連續處罰，與首揭建築法第九十條第一項後段....之規定不符；復查原處分機關處罰再訴願人之罰單，其八十六年十月十六日所開之兩張罰單中之一張，係處罰再訴願人於八十六年五月間擅供○○○使用為○○酒店，而原處分機關於八十六年十月七日所開之罰單，則係處罰再訴願人於八十六年七月間擅供○○○使用為○○聯誼會，則原處分機關八十六年十月十六日所開之罰單似涉溯及處罰，是否僅能擇一處罰，亦值斟酌，從而原處分機關處罰再訴願人之處分，應由本部予以撤銷，原決定未審予此，亦有疏失，應一併予以撤銷，由原處分機關另為適法之處分。」

四、嗣經原處分機關依內政部再訴願決定意旨，以訴願人及○○○等二十三人所有系爭建築物於八十六年五月間擅供○○○使用為○○酒店，經營酒吧業（有女陪侍），違反建築法第七十三條後段規定，乃依同法第九十條第一項規定，以八十七年九月二十九日北市工建字第八七三一七七七一〇〇號書函重為對建築物所有權人（即訴願人及○○○等二十三人）處以罰鍰新臺幣六萬元，並勒令停止使用。訴願人不服，於八十七年十月二十七日向本府提起訴願；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。」第七十七條第一項規定：「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。」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規定：「....第三類：商場類....中強度，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)訴願人與○○○等二十三人共有本市○○○路○○段○○號○○樓房屋，因取得產權後未曾分割，致無法管理，而遭人竊占迄今，原處分機關明知訴願人為被害人，竟不處罰行為人或強制行為人停止營業，反而處被害人罰鍰，另方面卻任令竊占人違規營業，此行政處分，顯違背公平、正義，難令訴願人甘服。
- (二)原處分機關一再連續處罰所有權人，任令使用人一再違規營業，顯無法徹底解決問題。訴願人於原處分機關開始罰鍰前即以存證信函（經查為八十五年八月二十八日）催告○○○竊占應交還房屋，原處分機關自不得任意處罰訴願人。
- (三)訴願人以外之其他共有人，根本無法提出未擅供違規使用之催告函件等證明（須開始處罰前之文件），甚至共有人亦有未依法提出行政救濟者，則原處分機關應就渠等未訴願

或無催告竊占文件之共有人予以罰鍰，始合建築法之規定及根本解決違法營業之問題。

三、卷查訴願人所有系爭建築物，未經核准擅自供○○○開設「○○酒店」，僱有女子坐檯陪侍之酒吧業務使用之違規事實，有本府警察局中山分局圓山派出所八十六年五月十五日臨檢紀錄表附卷可稽，違規事證明確，足以認定。

四、依本市土地使用分區管制規則第五條規定，酒吧業屬第三十四組特種服務業，且依前揭本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規定，不論其使用強度為何，均須辦理變更使用執照。惟訴願人所有系爭建築物未經領得變更使用執照，即逕予供人經營酒吧，顯與原處分機關原核准使用用途「商場」不符。原處分機關乃認本件系爭建築物所有權人，未善盡建築法上所課維護建築物合法使用之義務，乃處以所有權人（含訴願人）新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止使用。

五、惟查本件訴願人主張系爭建築物，係遭人竊占使用違規營業，訴願人於原處分機關處以罰鍰前曾以存證信函催告○○竊占應交還房屋，原處分機關不應處罰訴願人云云，依據原處分機關卷附相關資料，訴願人所稱之八十五年八月二十八日存證信函，寄件人為訴願人，收件人為○○管理委員會、○○有限公司，其內容略以：「敬啟者：一、○○管理委員會（以下簡稱管理委員會）八十五年七月二十五日繳付管理費通知書敬悉。二、查○○有限公司竊佔本人所有....北市○○○路○○段○○號○○樓之○○、○○樓之○○房屋並經營非法酒店之營業，依公寓大廈管理條例第二十二條之規定，應由管理委員會促請該餐廳依法繳交應分攤之費用及改善其非法酒店之營業，否則即應訴請法院強制其遷離，管理委員會向本人催繳，顯未適法，爰請該委員會依法行使公權力，另一併函請○○有限公司於文到七日內返還上開房屋，否則即逕行追訴竊佔刑責及民事責任，切勿延誤是幸。」依上開存證信函內容觀之，訴願人對系爭建築物由○○有限公司違規營業之行為有異議，系爭建築物既係訴願人及○○○等二十三人所共有，則系爭建築物有無可能係其他共有人未經訴願人同意而出租或出借使用之情事？尚有待查明。又如本件系爭建築物係其他共有人擅自出租，而訴願人無力阻止屬實，則原處分機關是否僅處罰系爭建築物其餘共有人二十二人即已達行政目的？容有再酌之餘地。況訴願人亦主張其他共有人對建物違規使用從未提出催告。是以本件原處分機關就上開待證事實既未詳查，遽予一併處罰訴願人，尚嫌率斷。爰將原處分關於罰鍰部分撤銷，由原處分機關究明後另為處分。至勒令停止使用部分，原無不合，應予維持。

六、據上論結，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 黃旭田
委員 劉興源
委員 曾忠己

中 華 民 國 八 十 八 年 三 月 十 二 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）