

臺北市政府 88.05.19. 府訴字第八八〇〇六二一一〇〇號訴願決定書

訴 願 人 〇〇股份有限公司

代 表 人 〇〇〇

代 理 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十二月十四日北市工建字第八七三五三八三一〇〇號書函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣本府建設局商業稽查小組人員於八十七年十一月六日至本市〇〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇號〇〇樓稽查，發現該址由〇〇〇經營「〇〇商行」（市招：〇〇KTV 酒店），經查明該商行領有本府核發之北市建商字第 XXXXXX 號營利事業登記證，核准之營業項目為：「食品、飲料、菸酒零售業。」惟實際經營登記範圍外之酒吧業，乃依檢查實況作成商業稽查紀錄表，建設局認〇〇〇違反商業登記法第八條第三項規定，乃依同法第三十三條第一項規定，以八十七年十一月十一日北市建一字第八七二六六六六八號函命〇〇〇立即停止經營登記範圍以外之酒吧業務，並處以三千元（折合新臺幣九千元）罰鍰，並副知原處分機關、本府消防局等相關機關依權責查處。
- 二、嗣經原處分機關向本市中山地政事務所查明系爭建物為訴願人所有，領有原處分機關核發之 XX 使字第 XXXX 號使用執照，使用執照載明建物為地上八層、地下二層，使用分區為「商業區」，建築物使用用途載明：「觀光旅館」，訴願人未經領得變更使用執照，擅自供他人違規使用經營酒吧業，違反建築法第七十三條規定，乃依同法第九十條第一項規定，以八十七年十二月十四日北市工建字第八七三五三八三一〇〇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，於八十八年一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、本件提起訴願日期距原處分書發文日期已逾三十日，惟原處分機關未查明處分書送達日期，訴願期間無從起算，自無逾期問題，合先敘明。
- 二、按建築法第七十三條規定：「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。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。」

三、本件訴願理由略謂：

- (一)訴願人為系爭建物所有權人，並未擅自違規使用為酒吧，訴願人於八十七年九月十四日將上開建物出租予○○○，使用人○○○與訴願人並無關係。
- (二)依北市建設局八十七年十一月十一日北市建一字第八七二六六六六八號函，其處罰之對象為○○商行，負責人○○○，然何以原處分機關依該函內容而處分對象竟成為訴願人。
- (三)綜上所述，原處分機關似未盡調查之能事，遽予處分訴願人，其認事用法，實有違誤，請明察。

四、卷查本件訴願人所有系爭建築物，領有原處分機關核發之 XX 使字第 XXXX 號使用執照，使用分區為「商業區」，其建築物第○○至○○層使用用途為觀光旅館，此有原處分機關使用執照存根影本附卷可稽。系爭建物雖以「○○商行」為名對外營業，惟經本府建設局八十七年十一月六日查獲，並認定其實際經營酒吧業務（特種服務業），有本府建設局八十七年十一月十一日北市建一字第八七二六六六六八號函附卷可證，則原處分機關審認其建物未依核准用途使用，自屬有據。

五、依臺北市土地使用分區管制規則第五條土地及建築物使用組別之使用項目規定，本件系爭建物核准用途：「觀光旅館」屬第四十一組，但華人商行現場實際經營之酒吧（有陪侍）業務，係屬第三十四組「特種服務業」。又依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備註欄中載明酒吧須辦理變更使用執照。且依本市舞廳、舞場、酒家、酒吧及特種咖啡茶室管理規則中載明酒吧業務之營業性質為「以營利為目的，對不特定人供應酒類、飲料及僱用服務生陪侍之場所」，是以華人商行核准之營業項目既為：「食品、飲料、菸酒零售業。」則其與酒吧（有陪侍）業，兩者除用途分屬不同組別外，其性質及設立標準亦明顯不同，是訴願人將系爭原核准用途屬第四十一組之觀光旅館，供人擅自變更使用為第三十四組酒吧業之違章事證明確，足堪認定。

六、雖訴願人主張系爭建物係出租予○○○，而系爭建物使用人○○○與訴願人並無關係云云。惟依建築法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設備安全。」其立法目的即在對於建物之使用除建築物使用人外，所有權人仍應維護建築物合法使用。本件訴願人雖係將系爭建物出租予○○○，而非○○○，惟訴願人既為系爭建築物所有權人，仍應善盡管理之義務，而使建築物合於法規之使用。尚難以與建物使用人並無關係為由規避建物違規使用之責任。訴願所辯，自非可採。從而原處分機關以訴願人為系爭建物所有權人，未善盡建築法上所課維護建築物合法使

用之義務，依前揭建築法第九十條第一項規定，處以新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止使用，並無不合，原處分應予維持。

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 劉興源
委員 曾忠己

中 華 民 國 八 十 八 年 五 月 十 九 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）