

臺北市政府 88.08.25. 府訴字第八八〇五七七七六〇〇號訴願決定書

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，不服原處分機關八十八年三月二日北市工建字第八八三〇四九二八〇〇號書函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人所有本市大安區○○○路○○段○○號○○樓建築物，位於住宅區，領有七四使字第 XXXX 號使用執照，核准用途為一般零售業，出租予他人經營○○餐廳，違規使用為飲酒店業，經原處分機關審認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，以八十八年三月二日北市工建字第八八三〇四九二八〇〇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，於八十八年三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、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。……」

二、本件訴願理由略謂：

- (一) 系爭建築物於八十四年十一月十日起出租予○○餐廳有限公司（以下簡稱○○餐廳），並約定租賃期間應合法使用，若有任何違法事由，影響訴願人權益，均由該餐廳自行負責，訴願人並得提前終止契約。
- (二) ○○餐廳曾違規使用，前經原處分機關於八十七年十月二十二日處以罰鍰新臺幣六萬元，罰鍰款項由訴願人墊付後，並以存證信函通知該公司停止違規使用。
- (三) ○○餐廳除積欠訴願人墊付之罰款外，並積欠自八十七年十一月十日起至今之房租未付，業經訴願人於八十八年二月二十六日發函終止契約，並限期將房屋遷空交還，惟不獲理會，請原處分機關於訴願程序中將上開房屋先行斷水斷電，莫任其繼續違規使用，並請改處分使用人。

三、卷查本件系爭建築物位於住宅區，領有原處分機關七四使字第 XXXX 號使用執照，原核准用途第一層為一般零售業。依卷附本府警察局大安分局敦化所八十八年二月八日二十三時四十五分至該址臨檢之臨檢紀錄表記載：「……該店佔地約四十二坪，設有鋼琴演

奏臺並請有琴師演唱奏，且供不特定人士上臺演唱，共有桌椅八桌..... 售有餐飲紅酒等，紅酒每瓶售價從臺幣五百元至八千元不等..... 該店從八十五年四月一日開始營業至今，午餐中午十一時三十分至十四時三十分、晚餐十八時三十分至二十一時三十分、宵夜二十一時三十分至凌晨一時三十分以上均為營業時間....。」另本府建設局以八十八年二月十日北市建一字第八八二〇八四〇二號函原處分機關略以：「主旨：○○餐廳有限公司（登記所在地：本市大安區○○○路○○段○○號○○樓）於八十四年十一月六日核准公司設立，領有統一編號：XXXXXXXX 公司執照，公司登記核准經營飲酒店等業務，惟其營利事業登記未辦妥飲酒店業務之登記，即擅於該址從事該項業務.....。」且訴願人亦不否認前揭事實，是上開建物違規經營飲酒店業之事證明確。

四、本件訴願人辯稱租約中與○○餐廳約定合法使用，且已於八十八年二月二十六日發函終止契約等語，按臺北市土地使用分區管制規則規定，飲酒店業屬第三十四組特種服務業，系爭建物核准用途為一般零售業，係第十九組、第二十組，未經辦理變更使用執照擅自供他人違規使用為飲酒店，自屬違反建築法第七十三條後段規定，又所有權人既有對於建築物使用收益之權利，自負有監督、維護建築物合法使用之義務，此即建築法第九十條第一項規定，對於違規使用建築物得就所有權人、使用人擇一處分之立法意旨。本件據臨檢紀錄表所載該餐廳自八十五年四月一日即營業，又原處分機關前曾以八十七年五月二十一日北市工建字第八七三四六六四六〇〇號書函通知違規使用人○○餐廳、以八十七年八月七日北市工建字第八七三四九四〇一〇〇號書函通知建築物所有權人即訴願人，請其「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，本局將逕依建築法第九十條、第九十四條規定辦理」，是訴願人顯早已知悉該建築物違規使用之事實，且本件終止租約係在查獲違規情事之後，訴願人顯未善盡所有權人監管之義務。從而，原處分機關依建築法第九十條第一項規定，處以訴願人法定最低額新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止使用該建物，並無不合，原處分應予維持。

五、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

委員 曾忠己

中 華 民 國 八 十 八 年 八 月 二 十 五 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）