

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，不服原處分機關八十九年一月十七日北市工建字第八九三四五五九四〇〇號執行違反建築法案件斷水斷電通知單所為之處分，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

訴願人所有之本市中山區○○○路○○段○○巷○○號○○樓之建築物，位於第二種商業區，領有原處分機關核發之五九使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為「旅館」，供使用人○○○○開設市招「○○俱樂部」（未領有營利事業登記證），經本府警察局中山分局於八十八年十一月十一日凌晨一時二十分前往上開建物現場稽查、臨檢查獲使用人○○○○未經許可擅自違規使用系爭建物為酒吧及色情場所，本府警察局中山分局以八十八年十二月三十一日北市警中分行字第八八六四八一四一〇〇號函移原處分機關建築管理處等相關機關辦理。嗣經原處分機關審認○○○○未經許可擅自違規使用系爭建物為酒吧及色情場所，違反建築法第七十三條後段之規定，乃依同法第九十條規定，以八十九年一月七日北市工建字第八九三〇〇八〇八〇〇號書函處使用人○○○○新臺幣（以下同）二十萬元罰鍰並勒令停止使用，同函副知所有權人即訴願人督促使用人改善。惟系爭建築物尚供涉營色情使用，並有建築法第五十八條第一款「妨礙都市計畫」情事，原處分機關乃依同法第九十條第二項規定，於八十九年一月十七日以北市工建字第八九三四五五九四〇〇號執行違反建築法案件斷水斷電通知單處訴願人所有之系爭建築物停止供水、供電處分，翌日即予執行停止供水、供電，訴願人於八十九年四月二十日向原處分機關表示不服，經原處分機關於四月二十七日移請本府受理訴願，並檢卷答辯到府。

理 由

- 一、本件提起訴願日期（八十九年四月二十日）距八十九年一月十七日之處分書作成日期已逾三十日，惟原處分機關未查明送達日期，訴願期間無從起算，應無訴願逾期問題，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。前項擅自變更使用之建築物，有第五十八條所定各款情事之一者，停止供水、供電或封閉、強制拆除。」

都市計畫法第三十五條規定：「商業區為促進商業發展而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙商業之便利。」第四十條規定：「都市計畫經發布實施後，應依建築法之規定，實施建築管理。」

臺北市土地使用分區管制規則第五條規定：「本市都市計畫範圍內土地及建築物之使用，依其性質、用途、規模，分為左列各組.....三三、第三十四組：特種服務業。....四十、第四十一組：一般旅館業。」第二十二條規定：「在第二種商業區內得為左列規定之使用：一、允許使用.....（二八）第四十一組：一般旅館業。.....二、附條件允許使用.....（四）第三十四組：特種服務業。」

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之使用項目規定：「.....三四、第三十四組：特種服務業。.....（二）酒吧。.....四一、第四十一組：一般旅館業。」

行政法院三十九年度判字第二號判例：「當事人主張事實，須負舉證責任，倘所提出之證據，不足為其主張事實之證明，自不能認其主張之事實為真實。又行政官署對於人民有所處罰，必須確實證明其違法之事實。倘不能確實證明違法事實之存在，其處罰即不能認為合法。」

三、本件訴願理由略謂：

- （一）訴願人所有之系爭建物出租予○○○經營○○商行，經市府警察局查獲僱用女服務生從事陪侍之酒吧，並意圖營利容留女子而使其與他人為猥褻行為，嗣訴願人發現上情，即於八十八年十一月二十八日勒令房屋承租使用人停止使用系爭建物，至今仍為停止使用之狀態。經原處分機關依建築法第九十條第一項規定，以八十九年一月七日北市工建字第八九三〇〇八〇八〇〇號書函處以房屋使用人二十萬元罰鍰並勒令停止使用在案。
- （二）惟系爭建築物於八十八年十一月二十八日起，業已自行歇業，停止違規使用迄今，足徵原處分機關之罰鍰及勒令停止使用命令，已制止違規行為之持續。原處分機關未查建築物實際情況，仍依建築法第九十條第二項規定，增加執行強度之手段，處以停止供水、供電之處分，核與行政執行法之比例原則不符。

四、卷查訴願人所有之本市中山區○○○路○○段○○巷○○號○○樓之建築物，位於第二種商業區，領有原處分機關核發之五九使字第XXXX號使用執照，核准用途為「旅館」，供使用人○○○○開設市招「○○俱樂部」（未領有營利事業登記證），經本府警察局中山分局於八十八年十一月十一日凌晨一時二十分前往上開建物現場稽查、臨檢查獲使

用人○○○○未經許可擅自違規使用系爭建物為酒吧及色情場所，此有本府警察局中山分局以八十八年十二月三十一日北市警中分行字第八八六四八一四一〇〇號函檢送之臨檢紀錄表附卷可稽，亦為訴願人所不否認，系爭建物未經許可擅自變更使用之違章事證明確，洵堪認定。

五、經原處分機關審認○○○○未經許可擅自違規使用系爭建物為酒吧及色情場所，違反建築法第七十三條後段之規定，乃依同法第九十條規定，以八十九年一月七日北市工建字第八九三〇〇八〇八〇〇號書函處使用人○○○○二十萬元罰鍰並勒令停止使用，同函副知所有權人即訴願人督促使用人改善。嗣經本府警察局中山分局提報本府「正俗專案執行對象複審會議」審認核定系爭建物為應執行停止供水、供電處分之對象，原處分機關以該建築物違規使用為色情場所，違反建築法第七十三條後段規定，並有同法第五十八條第一款「妨礙都市計畫」情事，依本府「執行正俗專案停止及恢復供水、供電工作方案」及建築法第九十條第二項規定，以八十九年一月十七日北市工建字第八九三四五五九四〇〇號執行違反建築法案件斷水斷電通知單處訴願人所有之系爭建築物停止供水、供電處分，翌日即予執行停止供水、供電。

六、惟查原處分機關處以系爭建築物斷水、斷電處分，必須係非為此強制處分，難以阻遏使用人違法（規）行為之繼續為前提要件，此觀諸前揭建築法第九十條規定所自明。按臺北市政府警察局中山分局執行「正俗專案」違法（規）事證報告表，業已載明系爭建築物之目前營業情形為「該店暫停營業，惟內部裝修並未拆除。」又八十九年一月七日後並未查獲系爭建築物仍作為猥褻性交易等違規使用情形下，原處分機關何以認定非為斷水、斷電處分，難以阻遏使用人違法（規）行為之繼續？事涉系爭建物是否該當斷水、斷電處分之必要條件，自有待原處分機關加以究明。從而，原處分應予撤銷，由原處分機關於收受決定書之日起三十日內另為處分。

七、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第八十一條之規定，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 九 年 七 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