

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，不服原處分機關八十七年十月二日北市工建字第八七三五一八〇三〇〇號書函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

事 實

訴願人所有本市○○○路○○段○○號○○樓建築物係屬建築法六十年十二月二十二日修正施行前未領有使用執照之老舊建築，訴願人出租供人經營○○會（○○酒店），經原處分機關以違反建築法第七十三條後段規定，依同法第九十條規定，以八十七年十月二日北市工建字第八七三五一八〇三〇〇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，於八十七年十月二十三日向本府提起訴願，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。……」第九十六條第一項前段規定：「本法施行前，供公眾使用之建築物而未領有使用執照者，其所有權人應申請核發使用執照。」

二、本件訴願理由略以：

訴願人將房屋出租予○○○，雙方即訂有經法院公證之租賃契約，該契約第一條約定，承租人「保證在承租期間對承租物維持合法使用狀態」，是訴願人不但對於承租人違規使用之情形事先不知情，且訴願人尚且要求承租人保證合法使用前開房屋，足見訴願人並無原處分機關所指擅自供他人違規使用之行為。

三、卷查系爭建築物用作經營○○會（○○酒店），且該酒店未領有營利事業登記證，洵為訴辯雙方所不爭之事實。復按建築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，建築物所有權人將建築物出租予他人，亦應監督建築物合法使用，尚難以出租為由，冀圖免除此公法上之義務。惟查系爭建築物係屬建築法六十年十二月二十二日修正施行前未領有使用執照之舊有建築物，究應如何認定訴願人變更使用？亦即系爭建築物原有（核准）之用途為何？目前使用情形與之有何不符？以上事實顯有未明。又系爭建築物既屬供公眾使用之建築物，依首揭建築法第九十六條第一項前段規定，仍應補申領使用執照，否則依同法第七十三條規定應不准接水、接電、或申請營業登記及使用。是以，本件並非所謂未經領得變更使用執照而變更使用之違規，而是應領使用執照未領即擅自作為供公眾使用之問題。原處分機關遽依建築法第九十條規定處理，適用法律非無疑義。爰將原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

四、綜上論結，本件訴願為有理由，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