

裁判字號：行政法院 87 年判字第 1806 號判決

裁判日期：民國 87 年 09 月 03 日

裁判案由：建築法

行政法院判決

八十七年度判字第一八〇六號

原告 甲○○

被告 臺北縣政府

右當事人間因建築法事件，原告不服內政部中華民國八十七年二月二十四日台八七內訴字第八六〇五三三六號再訴願決定，提起行政訴訟。本院判決如左：

主 文

原告之訴駁回。

事 實

緣原告所承租台北縣中和市○○路○段一三一之二號房屋；其原核准用途為工業區廠房，原告未經領得變更使用執照，擅自變更改用途為保齡球館使用，經被告所屬建築物公共安全檢查小組於民國八十六年六月三日聯合公安檢查查獲違規使用，被告乃依建築法第七十三條等規定，以八十六年六月十二日北府工使字第二一三四〇六號函處原告罰鍰新台幣六萬元，並勒令停止使用。原告不服，提起訴願、再訴願被駁回，乃向本院提起行政訴訟。茲摘敘兩造訴辯意旨如次：

原告起訴意旨略謂：按建築法第九十條第一項規定，違反同法第七十三條後段：「建築物非經領得變更使用執照，不得變更其使用」規定擅自變更使用者，處建築物所有權人或使用人新台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。則其行政罰主體之位階，以建築物所有權人為第一位，其次始為使用人，此觀之「得以補辦手續者，令其限期補辦手續」規定自明，通常違反該法第七十三條後段者，多為不符使用分區規定，例如在住宅區開店營業，房屋所有人如不申請變更都市計畫之使用分區，承租人即使用人即無憑辦理，該項規定即屬贅文，故第一個處罰對象應為建築物所有權人，惟有在所有權人不明時，始處罰使用人，此即建築法全部內容之精神所在。本件被告卻主從易位，屈服於財大勢大之齊魯公司，不但不令其限期補辦手續，抑且亦不依法予以處罰，令人有被告與齊魯公司沆瀣一氣，意圖吞沒原告之資產，以達「掃地出門」目的之感！再者，上開九筆土地上之建築物，除原告外，齊魯公司尚出租與參溢冷氣行，唯香食品工廠、威海紙器廠、欣欣客運公司、東怡營造公司及山城停車場等使用，其情節悉與中永和公司使用相同，均未見被告依法辦理，獨獨偏愛原告，被告之居心及處分，殊屬可議。綜上所陳，原處分違法可議，訴願決定及再訴願決定遞予維持，亦屬違法，敬祈將其撤銷等語。

被告答辯意旨略謂：一、按「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。」「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台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連續處罰。」分別為建築法第七十三條、第九十條第一項所明定。本件原告向齊魯公司租用坐落台北縣中和市○○路一三一之二號房屋，其用途為廠房、守衛室，惟變更改用途為保齡球館使用，案經台北縣警察局中和分局八十六年一月三十一日中警行

字第二七九一號通報單查獲違規使用，曾經被告通知即停止使用或恢復原核准使用在案，被告機關復於八十六年六月三日派員前往執行建築物公共安全檢查結果原告仍違規經營保齡球館業務，遂依據建築法第九十條第一項規定處以使用人即原告新台幣六萬元之罰鍰，並令其恢復原來使用，揆諸首揭法條規定，原處分並無不合，應予維持。二、就建築法精神其目的，為維護建築物之使用用途合於都市計畫之使用分區，其結構安全合於建築技術規則，其公共安全合於公共安全法令制度，以保障民眾之福祉，今為維護建築物之使用用途相符與建築物之公共安全，被告以為房屋使用人與所有權人均罰，方可達成其目的而無先後順序之分別，蓋現實房屋使用人，其對房屋究作何使用乃為現實之決定權人，若對之無法於第一時間作處分，如何有效抑止建築物使用用途不符之行為。三、另本案違規所有權人，本府亦依法另案罰鍰在案。四、綜上所述：原告所述無理由，謹請依法駁回等語。

理 由

按「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。」「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台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連續處罰。」分別為建築法第七十三條、第九十條第一項所明定。本件原告所承租台北縣中和市○○路○段一三一之二號房屋；其原核准用途為工業區廠房，原告未經領得變更使用執照，擅自變更改用途為保齡球館使用，經被告所屬建築物公共安全檢查小組於八十六年六月三日聯合公安檢查查獲違規使用，被告乃依建築法第七十三條等規定，以八十六年六月十二日北府工使字第二一三四○六號函原告罰鍰新台幣六萬元，並勒令停止使用。查原告所承租台北縣中和市○○路○段一三一之二號房屋；其原核准用途為廠房，原告未經領得變更使用執照，擅作保齡球館使用，經被告所屬建築物公共安全檢查小組於八十六年六月三日查獲，並調查屬實，且為原告所不否認乃以八十六年六月十二日北府工使字第二一三四○六號函處使用之原告罰鍰新台幣六萬元並勒令停止使用。揆諸首揭規定，原處分並無不合，一再訴願決定遞予維持，亦無違誤，均應予以維持。原告訴稱，前開建築法第九十條第一項規定，如有違反同法第七十條後段規定擅自變更使用者，其處罰以建築物所有權人為第一位，唯有在所有人不明時，始處罰使用人云云。查建築法第九十條第一項所定「處建築物所有權人或使用人新台幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並勒令停止使用」，係指主管機關為達成其行政目的之必要，得處分建築物之所有權人，亦得處分建築物之使用人之意，彼此既無先後關係，亦無排除關係。且本件被告為維護建築物之使用用途合於都市計畫之使用分區，其結構安全合於建築技術規則等行政目的，亦對系爭建築物之所有權人作成罰鍰處分，有被告機關答辯書三、答辯在案。是本件被告機關適用法律並無違誤，亦未逾越其裁量權，或有裁量濫用之情形，原告所訴，尚無足採。至系爭建築物內，是否尚有其他違規使用之情形，核屬另案，不在本件審理範圍內，惟不能作為原告亦得違規使用之理由；又本件是否另□私權爭執，亦不在本件審理範圍內，均併予指明。綜上所述，原告起訴意旨難謂有理由，應予駁回。

據上論結，本件原告之訴為無理由，爰依行政訴訟法第二十六條後段，判決如主文。

中 華 民 國 八 十 七 年 九 月 三 日

行 政 法 院 第 二 庭

審 判 長	評 事	陳 石 獅
	評 事	徐 樹 海
	評 事	彭 鳳 至

評事 黃合文
評事 林茂權
右正本證明與原本無異
法院書記官 王福瀛
中華民國八十七年九月四日

資料來源：司法院法學資料檢索系統