

裁判字號：行政法院 88 年判字第 4317 號判決

裁判日期：民國 88 年 12 月 30 日

裁判案由：建築法

行政法院判決

八十八年度判字第四三一七號

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十月三十日台□內訴字第八七○四九八四號再訴願決定，提起行政訴訟。本院判決如左：

主 文

原告之訴駁回。

事 實

緣原告承租訴外人齊魯企業股份有限公司(下稱齊魯公司)所有坐落臺北縣中和市○○路○段一三一之二號建築物。該建築物八十三年使用執照原核准用途為工業區廠房，未經申請核准領得變更使用執照，原告竟擅自變更作保齡球館使用。經被告聯合查報小組於八十六年十一月二十四日前往稽查發現上開建築物已違規使用，違反建築法第七十三條後段規定，被告乃依同法第九十條第一項規定，以八十六年十二月十二日北府工使字第四六八一九六號函處原告新臺幣(下同)三十萬元罰鍰並勒令停止使用。原告不服，提起訴願、再訴願，遞遭決定駁回，遂提起行政訴訟。茲摘敘兩造訴辯意旨如次：

原告起訴意旨略謂：一、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」規定而擅自變更使用者，處建築物所有權人或使用人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。其行政罰之位階，以建築物所有權人為第一位，其次始為使用人，此觀「得以補償手續者，令其限期補辦手續」之規定自明。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，承租人即使用人無憑辦理，該項規定則屬贅文，故第一個處罰對象為建築物所有權人，惟有在所有權人不明時，始處罰使用人，此為建築法全部內容之精神所在。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，意圖吞沒中永和保齡球館資產，以達「掃地出門」目的之感。二、內政部八十四年四月十九日台□內營字第八四七二四六八號函，修正該部八十三年九月二十三日台□內營字第八三八八三八四號函訂定之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，其中「工業區檢討變更區位原則」增列第五款：「本規範發布實施之前，工業區內已興建完成之完整建築基地，現況已作住宅、商業、室內外遊憩場所、保齡球館使用，且計劃變更用途後，其現有建築結構、樓板荷重、消防設備、通道、停車空間等項，均符合建築法、消防法、建築技術規則等規定，並對鄰近土地使用無妨礙者，得檢討變更為住宅區、商業區或休閒特定專用區。」本件中永和保齡球館顯然屬於建築法第九十條第一項後段「得以補辦手續者，令其限期補辦手續」範圍。三、原告係中永和保齡球館負責人，齊魯公司於八十二年五月五日將其所有坐落台北縣中和市○○○段頂南勢角小段一六一之四等地號八筆土地及國有同小段二八六之二

地號土地（非法出租）共計九筆，出租與傳源營造有限公司（現為原告所有），依其契約第四條約定傳源公司應向經濟部申請「育樂股份有限公司」執照，「以執行保齡球、高爾夫球等球類用具之加工、包裝及保齡球相關業務之經營及管理」，原告於上開契約簽定後一百二十八日即八十二年九月十日取得經濟部執照（即中永和公司），並與齊魯公司同年十月中旬另行簽訂租賃契約書，將日期倒填為同年五月五日。嗣中永和公司依約興建房屋一棟（即中永和保齡球館）取得八十三中使字第五三五號使用執照，造價七千六百萬元，並將之贈與齊魯公司，在中永和保齡球館營運正常時，詎齊魯公司在其黨部外力介入下，竟蓄意毀約，妄指中永和公司違反租約約定，多方阻擾，復向台北地院訴請返還租賃物。幸經法官明察，認為中永和公司經營保齡球館，並未違反雙方租約第六條第五款之使用目的，且雙方在廠房興建完成前即就該廠房係用以作為保齡球館之經營，即有默示合意存在，判決齊魯公司敗訴確定。齊魯公司見計失敗後，猶不死心，仍運用其黨政勢力，向被告檢舉中永和保齡球館違反建築法，此為本案來龍去脈之經過。經查上開土地上，除中永和保齡球館外，尚有山城出租停車場，欣欣客運公司頂興站及保養場、參溢冷氣行、威海紙器廠、唯香食品工廠及東怡營造公司等六家，均係向齊魯公司承租房屋及土地，且均違反建築法第七十三條及第九十四條規定，但被告竟選擇性執法，置山城出租停車場等六家於不顧，僅對原告為不利處分，要屬違法。四、綜上所陳，原處分及訴願決定、再訴願決定均屬違法，請判決予以撤銷等語。

被告答辯意旨略調：一、按建築法第七十三條後段規定：「建築物非經領得變更使用執照，不得變更其使用。」又同法第九十條規定：「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台幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並勒令停止使用。．．．不停止使用者得連續處罰。」二、本案坐落台北縣中和市○○路○段一三一之二號房屋所有權人為訴外人齊魯公司，承租人為原告，該房屋其土地使用分區為工業區，原核准建築物用途為廠房。原告擅將該房屋變更經營保齡球館業，經被告派員於八十六年六月三日聯合公共安全檢查查獲違規使用，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○六號函處原告罰鍰六萬元並勒令停止使用。原告不服，提起訴願、再訴願被駁回，乃向行政法院提起行政訴訟均遭駁回。被告於八十六年六月二十五日前往公安檢查仍繼續違規使用，並以八十六年七月三日北府工使字第二四七一五一號函處原告罰鍰十二萬元，並令其恢復原來使用，原告不服，乃循序提起行政訴訟再次被駁回。被告八十六年十月二日聯合稽查小組前往稽查，仍不遵令停止使用，又以八十六年十月十四日北府工使字第三九○四○一號函罰鍰十八萬元。同年十一月被告前往建築物公共安全檢查，仍違規經營保齡球館業，復以八十六年十一月七日八六北府工使字第四二二五五三號函罰鍰二十四萬元。嗣被告於八十六年十一月二十四日再度前往複查，仍經營中永和保齡球館，為違規使用，因已多次勒令停止使用及科處行政罰鍰，並令其恢復原來使用，惟均無效果，乃於八十六年十二月十一日北府工使字第四六八一九六號函罰鍰三十萬元，並勒令停止使用，揆諸首揭規定，並無不合。三、被告為維護建築物之使用用途合於都市計畫之使用分區及其結構安全合於建築技術規則等行政目的，亦對系爭建築物之使用人作成罰鍰處分，適用法律並無違誤或裁量濫用之情形。至與系爭建築物坐落相同土地上之其他建築物，是否有違規使用之情形，核屬另案，與本件無涉。四、綜上所述，原告之訴為無理由，請判決駁回等語。

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○段一三一之二號建築物，其原核准用途為工業區廠房，未經領得變更使用執照，原告即擅自變更用途為保齡球館使用，經被告所屬聯合查報小組於八十六年十一月二十四日查獲違規使用，為原告所不爭，被告依建築法第七十三條等規定，並斟酌原告於其前已多次違規使用，以八十六年十二月十二日北府工使字第四六八一九六號函原告罰鍰三十萬元，並勒令停止使用，揆諸首揭規定，並無不合，一再訴願決定遞予維持，亦無違誤，均應維持。原告雖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，唯於所有人不明時，始處罰使用人云云。然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及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（見本院八十七年度判字第一八〇六號判決理由欄記載），並非僅處罰原告。是本件被告適用法律並無違誤，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。至與系爭建築物坐落相同土地上之其他建築物，是否有違規使用之情形，核屬另案，無從作為原告免罰之論據。又原告與齊魯公司間所涉私權爭執，則非本件審理範圍，併予指明。綜上所述，原告起訴意旨，難謂有理，應予駁回。兩造其餘訴辯事由，與判決結果無影響，不復申論，併此敘明。

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 八 年 十 二 月 三 十 日

行 政 法 院 第 一 庭

審 判 長	評 事	黃 綠 星
	評 事	藍 獻 林
	評 事	黃 璽 君
	評 事	廖 宏 明
	評 事	鄭 忠 仁

右 正 本 證 明 與 原 本 無 異

法 院 書 記 官 邱 彰 德

中 華 民 國 八 十 九 年 一 月 三 日

資料來源：司法院法學資料檢索系統