

裁判字號：最高行政法院 92 年判字第 138 號判決

裁判日期：民國 92 年 02 月 13 日

裁判案由：建築法

最高行政法院判決

九十二年度判字第一三八號

上訴人 甲○○

被上訴人 臺北縣政府

代表人 乙○○

右當事人間因建築法事件，上訴人對於中華民國九十年十一月八日臺北高等行政法院八十九年度訴字第二九三四號判決，提起上訴。本院判決如左：

主 文

原判決廢棄。

訴願決定及原處分均撤銷。

第一審及上訴審訴訟費用均由被上訴人負擔。

理 由

本件上訴人主張：一、上訴人知悉系爭建物於民國八十八年七月二十一日曾經被上訴人聯合稽查小組發現有公共安全缺失，並經汐止分局提報為「第四波必安住」列管對象等情，係從被上訴人訴願答辯得知，被上訴人亦從未通知上訴人上情，故實無從改善。然被上訴人對上訴人處以最嚴厲新臺幣（以下同）三十萬元之處罰，依使用人之情節，其早於八十八年七月二十一日稽查時即知其使用系爭建物有違規情事，仍違規使用至八十九年一月十三日遭斷電止，如此重罰，固不為過。惟聯合稽查小組八十八年七月二十一日稽查時，並未將建築物使用之缺失同時通知上訴人，林明德亦未告知（或是故意隱瞞），致無改善之時間。上訴人迄八十九年一月十三日始由林明德告知業遭斷電，當即令林明德拆除，並使其於八十九年三月底遷出系爭建物，顯見上訴人縱有疏失，但絕無惡性。且被上訴人在八十八年七月二十一日稽查後，並無不能直接通知上訴人之原因，被上訴人於八十八年七月二十一日亦得援引建築法第九十一條之規定對上訴人裁罰，惟被上訴人並未為裁罰之處分，顯見其仍有令使用人或所有權人自行改善機會之用意，此亦為建築法是項規定之精神，惟迄上訴人自動改善後之八十九年四月二十一日，始接獲被上訴人針對八十九年一月十三日所查獲之違規行為，處以最嚴厲之三十萬元罰鍰，顯屬過當而失情理之平。二、被上訴人雖係針對八十九年一月十三日所查獲之違規行為而對上訴人裁罰，倘設此裁罰處分係在查獲違規行為之後、改善違規行為之前作成，固無不當。惟被上訴人係於八十九年四月二十一日裁罰，當時所有違規情事均已不復存在，顯見行政目的已達，實無再予裁罰之必要，該裁罰處分顯然不當。查上訴人出租此房屋時為空屋狀態，合約第十條有限制出租人不得供非法使用或存放危險物品影響公共安全，且每月租金不過二萬元，如上訴人明知系爭建物有違規使用情事，豈肯甘冒受重罰之危險貪圖區區租金。又系爭建物因違規使用經汐止分局提報為「第四波必安住」列管對象，此屬行政機關內部行為，上訴人並不知情，怎可以此相責。而今縱被上訴人要對上訴人裁罰，亦應考量上訴人每月收取租金不過二萬元，自八十八年七月至八十九年一月為止，也不過收取租金十四萬元而已，而今竟裁罰三十萬元，顯然過苛。綜上所陳，就程序上而言，上訴人認為行政目的業已達成後，再為行政裁罰事屬不當，且未於甫查獲有違規情事時即通知上訴人，

僅在裁罰時才通知上訴人，亦有未洽；再者，有關直接以最高額裁罰，亦有違比例原則。三、為此求為撤銷原處分及訴願決定等語。

被上訴人則以：上訴人所有系爭建物，領有被上訴人所屬工務局核發八五汐使字第一九九號使用執照，其一樓使用用途為店舖、住家用頂蓋型開放空間，未維護建築物合法使用與其構造及設備安全，前經被上訴人聯合稽查小組於八十八年七月二十一日前往查察，發現上述建築物有公共安全缺失，經建築物使用人親閱無訛後簽名捺印，且該址亦被汐止分局提報為「第四波必安住」列管對象，該分局再於八十九年一月十三日當場查獲違規營業使用事實，並會同被上訴人聯合稽查小組前往稽查發現該建築物公共安全檢查仍不符規定，故聯合稽查小組乃據以執行強制拆除、斷電，經建築物使用人親閱無訛後簽名捺印。且被上訴人稽查時所發現之缺失所作之裁罰，並非嗣後違規事實已不存在便不予逕行處分，另汐止分局提報為必安住專案執行對象均為惡性重大、擾民安寧之違規營業場所，而建築物所有權人將房屋出租與他人後便漠不關心，只在乎承租人是否按時繳納租金，並未善盡督導之責。被上訴人乃依違反建築法第七十七條，爰依同法第九十一條規定，以八十九年四月二十一日以八九北府工使字第一三七七七〇號函附行政處分書，裁罰上訴人三十萬元罰鍰，並無違誤等語，資為抗辯。

原判決以：上訴人所有系爭建物，領有被上訴人所屬工務局核發八五汐使字第一九九號使用執照，其一樓使用用途為店舖、住宅及頂蓋型開放空間，自八十七年十月十日起由薛光明出租予林明德之事實，有使用執照存根影本、房屋租賃契約書影本附卷可按。因林明德與林金美二人開設經營未依法辦理商業登記之「酒窩餐飲店」，未維護系爭建物合法使用與其構造及設備安全，前經被上訴人聯合稽查小組於八十八年一月二十九日二十時四十分許，前往上址稽查，發現經營卡拉OK視聽歌唱業務，營業時間自十九時起至二十四時止，設置視聽歌唱設備一組，桌椅四組，使用視聽歌唱設備有對價關係，且系爭建物有公共安全缺失；復於同年七月二十一日二十時二十五分許前往稽查，仍經營視聽歌唱業務，營業時間自十九時起至翌日三時止，無隔間，設置視聽歌唱設備二組，使用視聽歌唱設備有對價關係，系爭建物有公共安全缺失。嗣經汐止分局提報為「第四波必安住」列管對象，該分局再於八十九年一月十三日二十一時十分許，當場查獲違規營業，並會同被上訴人聯合稽查小組前往稽查發現仍經營卡拉OK視聽歌唱業務，營業時間自十九時起至二時止，設置視聽歌唱設備一組，桌椅五組，使用視聽歌唱設備有對價關係，現場販售酒類、飲料，並設有投幣式卡拉OK，系爭建物公共安全檢查仍有下列不符規定之處：(一)避難層出入口寬度不符；(二)避難層以外樓層出入口阻塞；(三)直通樓梯寬度不符；(四)直通樓梯阻塞；(五)直通樓梯設栓鎖；(六)室內走廊阻塞；(七)非防火區劃分間牆材料不符，於是日實施斷電及拆除櫃檯，情節非輕，上訴人將房屋出租與他人之後，僅在乎收取租金，未善盡督導之責，顯有可議。遂認被上訴人適用建築法第七十七條第一項、第九十一條第一項之規定，裁罰上訴人三十萬元，訴願決定予以維持，並無違誤，駁回上訴人之訴，固非全然無見。惟查，建築法第九十一條第一項規定違反第七十七條第一項、第三項規定者，處建築物所有權人、使用人新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。該條條文中規定處罰之對象既為建築物所有權人、使用人，參諸同法第九十條第一項之規定，應係指「建築物所有權人或使用人，意即行政機關究應處罰建築物所有權人或使用人，應就其查獲建築物違規使用之情形為適當、合理之裁量，並非容許行政機關得恣意選擇處罰之對象，擇一處罰，或兩者皆予處罰。另基於行政罰係以行為人為其處罰對象之原則，對行為人以外之人科處行政罰，則為例外。是以，行政機關於法律對於處罰之對象得為適當裁量之情形，如須對行為人以外之人科處行政罰，自應具備充分、合理及適當之理由。本件建築物之使用人為訴外人林明德與林金美，二人開設未依法辦理商業登記之

「酒窩餐飲店」，未維護建築物合法使用與其構造及設備安全，經被上訴人聯合稽查小組稽查屬實，有使用人林明德、林金美簽名之「臺北縣（市）建築物公共安全之構造及設備檢（複）查紀錄表等件可稽。此為原審所認定之事實。則被上訴人不對該使用人處罰，而逕對行為人以外之建築物所有權人即上訴人處罰，復未敘明何以應逕對上訴人處罰之正當理由，適用法則即與禁止恣意原則有違。原判決未予深究，將訴願決定及原處分予以維持，駁回上訴人之訴，非無違誤。上訴意旨執以指摘，非無理由，爰將原判決廢棄，並撤銷訴願決定及原處分，由被上訴人另為適法之處分，以昭公允。

據上論結，本件上訴為有理由，爰依行政訴訟法第二百五十六條第一項、第二百五十九條第一款、第九十八條第三項前段，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 二 年 二 月 十 三 日

最 高 行 政 法 院 第 四 庭

審 判 長 法 官	廖 政 雄
法 官	趙 永 康
法 官	林 清 祥
法 官	鍾 耀 光
法 官	姜 仁 脩

右 正 本 證 明 與 原 本 無 異

法 院 書 記 官 彭 秀 玲

中 華 民 國 九 十 二 年 二 月 十 四 日