

臺北高等行政法院判決

) FKT64W1Z1X5L0;@107年度訴字第

) FKT64W1Z1X5L0;@108年7月17日辯

原告 蕭蓮蓮

被告 臺北市政府都市發展局

代表人 黃景茂 (局長)

送達代收人 胡朝養

訴訟代理人 胡朝養

林佳萱

呂亭瑩

上列當事人間有關營建事務事件，原告不服臺北市政府中華民國
107年6月14日府訴二字第1072090592號訴願決定，提起行政訴訟
，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、程序事項：被告之代表人於訴訟進行中由林洲民變更為黃景
茂，茲由新任代表人黃景茂具狀向本院聲明承受訴訟（見本
院卷第198頁），核無不合，應予准許。

二、事實概要：原告為臺北市○○區○○路○段○○巷○○○號○
樓建築物（下稱系爭建物，為同段○○號、○○巷○弄○號、○○
號、○弄○號至○○號共5棟40戶建築物之一部）之所有權人，
經中華民國建築技術學會（現更名為社團法人中華民國建築
技術學會）鑑定為高氯離子混凝土建築物（俗稱海砂屋），
建議拆除重建。嗣臺北市政府以99年7月30日府都建字第099
64214600號公告（下稱99年7月30日公告）將系爭建物與上

述建築物同列為高氯離子混凝土建築物，使用者應於公告日起2年內停止使用，所有權人應於公告日起3年內拆除完竣，並以100年8月15日府都建字第10064219400號函（下稱100年8月15日函）通知原告等所有權人，應於101年7月29日前停止使用，及於102年7月29日前自行拆除。惟原告就其所有之系爭建物，申請展延高氯離子混凝土建築物使用期限，經被告以104年1月22日北市都建字第10465257400號函（下稱104年1月22日函）及105年1月28日北市都建字第10565942400號函（下稱105年1月28日函）先後同意延長使用，直至106年1月1日止。經被告查得原告所有系爭建物於106年1月至2月超過每月用水度數1度，乃以106年6月16日北市都建字第10634263300號函（下稱106年6月16日函）通知原告等建築物所有權人於106年7月20日前向臺北市建築管理工程處陳述意見，經原告以書面向被告申請暫免罰鍰並未獲准。被告乃審認原告所有之系爭建物於106年1月至2月每月用水度數超過1度，且該址有商業登記情事，違反臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例（下稱善後自治條例）第7條第1項規定及行為時臺北市列管須拆除重建高氯離子混凝土建築物未依限停止使用罰鍰處分裁罰基準規定（下稱裁罰基準），以106年12月18日北市都建字第10634554400號裁處書（下稱原處分）處原告新臺幣（下同）6萬元罰鍰，並限於文到後次日起2個月內停止使用，逾期仍未停止使用者，得按次處罰。原告不服提起訴願，遭決定駁回，原告不服，遂向本院提起行政訴訟。

三、原告主張略以：

（一）原告自購買之初至今，向來僅由原告自己及其家人共同居住使用，嗣因原告配偶工作所需，由原告配偶借用作為申請公

01 司登記之用。然系爭建物在公司登記後從未供出租或營業使
02 用，亦未有申請勞保及僱用員工之紀錄，因原告配偶工作地
03 點不固定，僅係作為文書送達地點，公司一直處於虧損狀態
04 ，原告配偶於106年7月已將公司轉讓給新的負責人，只是公
05 司住址忘記更改，原告直至106年12月接到裁罰通知後，即
06 立刻通知新的負責人將公司遷移他處完畢，實際上系爭建物
07 應屬自住，並無作為營業用途。且如果不需要店面營業，或
08 營業地點無法作公司登記（房東不允許）、營業地點不固定
09 等情形，現今社會上，只需負擔小於1/6房屋面積之一般土
10 地稅，即可用自宅作為公司登記之情形相當普遍。系爭建物
11 相關之水費、電費均以一般住宅計價，原告並提出照片及鄰
12 里長證明以證明係供住宅使用，是被告以系爭建物有公司登
13 記作為營業認定之標準顯不合時宜。

14 (二)原告雖收到106年6月16日函，惟該函完全未提及系爭建物與
15 商業有關，僅要求原告繳交零度水費通知，但原告係自住，
16 無法提供，並於同年7月9日提出暫免罰鍰申請書，惟於同年
17 7月20日遭被告駁回，被告並於同年9月13日查詢到系爭建物
18 有公司登記，即於同年12月26日裁罰原告，之後原告表示同
19 年7月12日該公司已轉給吳子雲，惟被告並未接受。關於被
20 告表示原告未提供正確資料而切結，然原裁罰基準並未區分
21 海砂屋係供住宅或出租營業用而為裁罰，嗣被告為加強管理
22 ，裁罰基準針對出租或營業用之海砂屋，加重處罰，原告並
23 不知情。原告雖於103年以自用住宅申請公司登記，然被告
24 針對原告104年申請延長使用已經核准，原告於105年仍以自
25 用住宅申請延長使用再經核准，原告係以自用住宅申請公司
26 登記，故認為係屬住宅而為切結。又106年之裁罰基準規定
27 有營業、出租或其他持續使用情事，經現場勘查屬實才能裁

01 罰，惟被告並未派人到場勘查，卻直接裁罰，應有違誤。原
02 告所居社區一直希望被告不要裁罰，不是不願改建，而是建
03 商一直從中作梗。況實際上，原告居住之社區有的海砂屋租
04 給別人開道館僅裁罰5,000元，有的租給別人當住家亦裁罰
05 5,000元，有的開雜貨店則僅裁罰5,000元，同一社區之裁罰
06 標準並無一致性、公平性。並聲明：訴願決定及原處分均撤
07 銷。

08 四、被告則抗辯略以：

09 (一)系爭建物自103年8月12日起迄自原處分作成之日（即106年1
10 2月18日）止，均由創意光年有限公司登記設立在案，
11 經營文教、樂器、育樂用品批發業等事業，該公司並未設立
12 分公司。又被告106年6月16日北市都建字第10634263300號
13 陳述意見函之附件已檢附裁罰基準完整條文內容供參，條文
14 內容已載明屬住宅使用者及屬出租或營業者罰鍰額度不同，
15 惟原告陳述意見期間並未提供系爭建物並無營業用事實之事
16 證以供核認，是原告所有系爭建物仍繼續使用且為商業使用之
17 違規事實，洵堪認定，被告依善後自治條例第7條第1項及裁
18 罰基準規定以原處分裁處原告6萬元罰鍰並限期停止使用，
19 於法並無違誤。

20 (二)系爭建物經被告以104年1月22日函及105年1月28日函分別同
21 意延長使用至105年1月6日及106年1月1日，惟按裁罰基準於
22 104年8月25日修正後，已明文限制僅有供自用住宅使用者始
23 得申請展延使用期限或暫免罰鍰，是被告於104年1月22日裁
24 罰基準修正前發函同意原告延長使用至105年1月6日，尚無
25 不合，又嗣後因原告於105年1月25日申請延長使用時，並未
26 提供正確之資料，被告漏未查明其所有系爭建物有公司登記
27 ，而以105年1月28日函同意延長使用，係屬有誤之行政處分

，原應予以撤銷，惟衡酌105年1月28日函同意原告延長使用之期限已經過，被告業以原處分就原告未停止使用之情事裁處罰鍰，105年1月28日函已無撤銷之實益，是原告以被告曾為上開延長居住核可為由，主張被告原處分裁處有誤，並無可採。另有關被告於訴願程序中第一次訴願答辯書記載原處分係以住宅作為裁罰基準，此係屬誤植，被告原處分之罰鍰金額應以原處分記載為準等語。並聲明求為判決：原告之訴駁回。

五、上開事實概要欄所述之事實，除下列爭點外，其餘為兩造所不爭執，並有原處分、被告106年6月16日函、訴願決定、系爭建物75使字0279號使用執照、75使字0278號使用執照存根、○○○○甲區乙區管理委員會報備資料、系爭建物所有權列印資料、○○○○甲區乙區管理委員會報備證明及區分所有權人名冊、中華民國建築技術學會96年12月6日（96）鑑字第1256號鑑定報告書、臺北市政府99年7月30日公告、臺北市政府100年8月15日函、被告104年1月22日函、被告105年1月28日函、臺北自來水事業處106年3月23日北市水業字第10631527600號函、創意光年有限公司之公司登記公示查詢資料等件在卷可稽（見原處分卷第1-21、26-55、73-82、103-108、129-131頁），應可認定。經兩造主張答辯如上，本件爭點為：被告以系爭建物係供營業使用予以裁處，是否有據？

六、本院之判斷

（一）本件應適用之法規與法理：

- 1.按直轄市為地方自治團體，建築管理為其自治事項，直轄市得就此事項及法律授權制定自治法規，就違反地方自治事項之行政業務者，處以罰鍰或其他種類之行政罰。罰鍰處罰，

01 最高以10萬元為限；此為地方制度法第2條第1項、第25條前
02 段、第26條第2項及第3項前段所明文。另建築法第2條第1項
03 規定：「主管建築機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄
04 市政府；在縣(市)為縣(市)政府。」第77條第1項規定：「
05 建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及
06 設備安全。」第91條第1項第2款規定：「有左列情形之一者
07 ，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺
08 幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆
09 期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期
10 停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限
11 內自行拆除，恢復原狀或強制拆除：……二、未依第77條第
12 1項規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全者。」亦
13 有明文。基此，臺北市就轄區內建築物合法使用及構造、設
14 備安全，有自定法規管理權限；而其為處理權限內高氣離子
15 混凝土建築物所生公共安全疑慮及管理，乃制定有善後自治
16 條例。又行為時善後自治條例第2條規定：「本自治條例之
17 主管機關為臺北市政府都市發展局（以下簡稱都發局）。」
18 第7條規定（103年11月27日修正）：「（第1項）經鑑定須
19 拆除重建之建築物，都發局應依建築法規定通知所有權人停
20 止使用，並限期命所有權人拆除，其建築物應列管並公告之
21 。逾期未停止使用者，得處建築物所有權人新臺幣5千元以
22 上6萬元以下罰鍰，必要時得按次處罰。逾期未拆除者，得
23 強制拆除，拆除費用由所有權人負擔。……」核上開關於經
24 鑑定須拆除重建之海砂屋如何列管，以及所有權人應依公告
25 停止使用、限期拆除，有違者處以罰鍰之規定，均屬臺北市
26 就其轄區內建築安全管理之權限，與前揭建築法安全管理相
27 關規定並無扞格，並與地方制度法授權自治團體得自定處罰

之種類及限度相符，原告就該等規定自有遵守之義務。

2.次按(1)臺北市政府102年1月30日第1次發布之裁罰基準，區分屬住宅使用者及屬出租或營業之建築所有權人予以裁罰，前者處5,000元罰鍰，並限期6個月內停止使用，逾期未停止使用者，再處5,000元罰鍰，並限期6個月內停止使用，後者處6萬元罰鍰，並限期2個月內停止使用，逾期未停止使用得每2個月連續處6萬元罰鍰，於備註欄規定如建築物所有權人有經專業技師或建築師現勘安全判定並提具「經鑑定須拆除重建高氯離子混凝土建築物申請延長使用切結書」者，得檢具事證陳請該府申請展延使用期限或暫免罰鍰；(2)於103年2月11日發布之裁罰基準，修正為屬前者，逾期未停止使用，修正為限期6個月內停止使用，關於得申請展延使用期限或暫免罰鍰者，修正增加經提具原鑑定機關（構）出具鑑定報告書載明：「經判定全幢鑑定標的物無即刻性危險，尚可繼續使用__個月。」及所有權人簽具之「經鑑定須拆除重建高氯離子混凝土建築物申請延長使用切結書」之情形，且上開申請除已依建築法申請建造執照、拆除執照，或依都市更新條例規定申請都市更新事業計畫已報核，且出具同意配合拆除改建同意書者外，展延次數以2次為限；(3)於104年8月25日修正發布上開得申請展延使用期限或暫免罰鍰者限於「供自用住宅使用」者，包括：「（一）供自用住宅使用者，經提具專業技師或建築師現勘簽證之安全判定書及所有權人簽具之『經鑑定須拆除重建高氯離子混凝土建築物申請延長使用切結書』者。（二）供自用住宅使用者，經提具原鑑定機關（構）出具鑑定報告書載明：『經判定全幢鑑定標的物無即刻性危險，尚可繼續使用__個月。』，及所有權人簽具之『經鑑定須拆除重建高氯離子混凝土建築物申請延長使用切

結書』者」，修正緣由係因市議員質詢表示部分海砂屋申請延長使用，卻出租予餐廳、商店、賣場及診所營業，且有公安疑慮（見本院卷第237-238頁簽稿）；(4)於104年12月23日又修正發布增列處罰對象符合臺北市消費場所強制投保公共意外責任保險實施辦法之消費場所並為營業使用者，處6萬元罰鍰，並限期1個月內停止使用，逾期未停止使用，得每1個月連續處6萬元罰鍰；(5)於105年5月16日再修正發布增列處罰對象屬住宅使用，且建築物已停止使用戶數達全幢之總戶數2/3以上、已領得拆除執照或其建築基地已領得建造執照者，處1萬元罰鍰，並限期2個月內停止使用；(6)於106年2月15日則修正發布（於同年0月0日生效）備註欄第3點規定：「建築物所有權人於前揭公告載明之停止使用期限屆滿日起，無下列各款情形之一者，予以優先查處：（一）供自用住宅使用者，提具專業技師或建築師現勘簽備註證之安全判定書或原鑑定機關（構）出具鑑定報告載明：『經判定全幢鑑定標的物無即刻性危險，尚可繼續使用__個月。』及所有權人簽具之『經鑑定須拆除重建高氣離子混凝土建築物自負安全責任切結書』至該府都市發展局。……」第4點規定：「前點第（一）款情形，於安全判定書或鑑定報告書載明尚可繼續使用之期限內，不予優先查處，提具安全判定書或請原鑑定機關（構）出具鑑定報告之次數以2次為限，已依建築法申請建造執照、拆除執照，或依都市更新條例規定申請都市更新事業計畫已報核，且出具同意配合拆除改建同意書者，不受前項2次之限制。」第5點規定：「建築物倘已停止使用戶數達全幢之總戶數2/3以上、已領得拆除執照、其建築基地已領得建造或自第1點之列管公告日起已屆滿5年者，不適用第3點第（一）款規定」；(7)嗣於裁處時106年9月13

日發布（同年00月0日生效）之裁罰基準，修正就屬住宅使用者，處5,000元，並限期3個月內停止使用，逾期未停止使用者，再處5,000元罰鍰，並限期3個月內停止使用，而屬出租或營業者，處6萬元罰鍰，並限期1個月內停止使用，逾期未停止使用得按次處6萬元罰鍰並限期1個月內停止使用，並於備註欄第1點規定：「依臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例第7條第1項規定列管並公告之建築物，自前揭公告載明之停止使用期限屆滿日過後，經查有下列情形之一者，即認定屬『未停止使用』：（一）當戶超過每月1度之用水度數。（二）本府都市發展局獲知當戶有營業、出租或其他持續使用情事，經現場勘查屬實。」第2點及第3點規定則同106年2月15日規定之備註欄第3點及第4點之規定，而第5點規定：「依臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例第7條第1項規定通知所有權人停止使用及限期拆除之建築物，屆期仍未停止使用且為營業使用者，經按次裁處建築物所有權人罰鍰達3次仍持續作為營業使用者，依行政執行法規定處建築物所有權人怠金10萬元並命其1個月內履行義務，屆期未履行者，依行政執行法規定以直接強制方式斷絕營業所必須之自來水、電力或其他能源。」修正緣由係市議會大會中，履遭議員質疑，現行罰鍰處分裁罰基準無法有效遏止未依限停止使用繼續作為營業使用之情形，因每月租金及營業收入遠高於依現行罰鍰處分裁罰基準查處之罰鍰金額，並強烈建議應提高罰鍰金額、裁罰頻率及採行斷水斷電之手段，以有效遏止臺北市列管須拆除重建之海砂屋未依限停止使用繼續作為營業使用之情形，並要求海砂屋應依照建築法第81條執行強制拆除，考量因列管須拆除重建海砂屋未依限停止使用繼續作為營業使用場所，因供不特定人士出入

眾多，易致善良第三人未能知悉現況，易生危險情事，並有
公共安全疑慮，爰提高罰鍰金額、裁罰頻率，增訂強制斷絕
營業所必須之水電或其他能源方式之執行規定（見本院卷第
246-247頁簽稿）。該裁罰基準係依建物使用情形、性質及
違反之次數、情節，並考量對公益影響之輕重，訂定不同處
罰額度及方式，以達具體個案之正義，核與善後自治條例第
7條第1項規定之裁量權目的尚無牴觸，被告應得加以適用。

(二)經查，原告為系爭建物之所有權人，系爭建物前經臺北市政
府於99年7月30日公告為海砂屋，並以100年8月15日函通知
原告，應於101年7月29日前停止使用，於102年7月29日前自
行拆除乙節，為前所認定，是於上開公告及100年8月15日函
未經依法定程序予以撤銷、廢止，或因其他事由失效前，其
效力即應為相對人及對該行政處分不具撤銷權之國家機關（
包括法院）所承認，並以該等處分認定系爭建物為海砂屋為
其後續列管規範之基礎事實，而有構成要件效力。雖原告於
104年1月12日出具申請延長使用切結書及經鑑定須拆除重建
高氣離子混凝土建築物簽證安全判定書，經被告同意延長使
用1年，其於105年1月18日再次出具切結書及安全判定書，
該切結書並載明：「未出租或營業使用」，經被告復依其提
出之判定書研判尚可繼續使用12個月，亦切結未出租或營業
使用，同意延長使用至106年1月1日（見原處分卷第103-105
頁、本院卷第140-143頁）。惟原告延長使用期限屆至，經
被告以106年6月16日函通知原告，其並未依公告期限停止使
用，系爭建物於106年1、2月超過每月用水1度之度數，依裁
罰基準認定方式，仍有繼續使用情事，逾期未陳述或未說明
確已停止使用或符合「建築物所有權人於99年7月30日公告
載明之停止使用期限屆滿日起，且已申請不予優先查處逾2

次或自列管公告日起已屆滿5年者，如有以下情形，得檢具已向臺北自來水事業處申請1個月內停止供水，並提具停止供水之證明文件申請不予優先查處」之情形，將依善後自治條例第7條第1項及裁罰基準等規定處以罰鍰，並檢送106年3月6日修正生效之裁罰基準，請其於106年7月20日前陳述意見等語，有該函及向臺北自來水事業處查得之系爭建物用水資料在卷可稽（見原處分卷第5-6、107-108頁）。原告於106年7月9日向被告申請免罰（見本院卷第144頁），被告於106年7月21日函覆原告依裁罰基準備註第5點規定，系爭建物列管公告已屆滿5年，不適用裁罰基準第3點第1款規定不予優先查處，請速檢具臺北市自來水事業處申請1個月內停止供水等相關停止使用證明文件，以免受罰，而否准在案（見本院卷第145頁），則依斯時裁罰基準原告已經提具判定書2次，列管公告日起亦已屆滿5年，已不符備註欄規定第3點第1款之情形，原告復未提出依第3點第2款已向臺北自來水事業處申請1個月內停止供水之情形，及無第4點已依建築法申請建造執照、拆除執照，或依都市更新條例規定申請都市更新事業計畫已報核，且出具同意配合拆除改建同意書之情形，況原告於上開公告所指定之停止使用期限日後仍繼續使用系爭建物，依善後自治條例規定即得裁罰並命停止使用，俟上開公告命拆除時限屆滿時，如系爭建物仍未拆除，為維護公共安全，被告有即予優先查處之責，並無違誤。嗣被告於106年9月13日查得原告所有系爭建物自103年8月12日起，由創意光年有限公司登記設立公司在案，經營文教、樂器、育樂用品批發業、智慧財產權業、管理顧問業、一般廣告服務業、人力派遣業、通訊稿業、雜誌出版業、圖書出版業、有聲出版業、軟體出版業、電影片製作業、藝文服務業、演藝

活動業、音樂展演空間業、會議及展覽服務業、租賃業、仲介服務業、電影片發行業等事業（見本院卷第89-112頁，迄至107年1月17日該公司營業地遷至高雄市），於106年12月18日以原處分依善後自治條例第7條第1項規定及裁罰基準，認原告就其所有經鑑定列管之海砂屋係屬供營業者，處罰鍰6萬元，並限期2個月內停止使用，其中關於罰鍰部分，尚無違誤，而關於限期停止使用部分雖裁量基準於裁處時已修正為限期1個月內停止使用，原處分此部分仍處限期2個月內停止使用固有錯誤，然此部分裁處係有利於原告，基於行政訴訟法第195條規定之不利益變更禁止原則，亦無庸撤銷。

(三)雖原告主張其不知海砂屋供營業用要從重處罰，系爭建物係供住宅使用，且第1次被告已准其延長使用，故第2次仍以住宅使用為切結，又被告未就系爭建物為商業使用部分令原告陳述意見，復未派人至現場勘查即裁罰云云。然依前揭說明，海砂屋於裁量基準第1次發布時，即區別為自住用或出租、營業用為不同之裁罰標準，前者係處5,000元罰鍰，而後者則為6萬元罰鍰，又被告於104年1月22日及105年1月28日函復原告同意其延長使用之申請時，係依原告切結書檢具判定書及斯時裁罰基準辦理，有上開函文附卷可參（見原處分卷第103-105頁、本院卷第27頁），並於106年6月16日函隨文檢附斯時裁罰基準供原告參考（見原處分卷第5-6頁），原告並稱確有收到106年6月16日函明確（見本院卷第30-31、83頁），是難認原告就海砂屋供營業用要從重處罰係屬不知。又原告第2次申請延長使用時，裁罰基準已修正僅限於供自用住宅使用者始得展延使用期限，故原告於105年1月18日書立之切結書載有「切結未出租或營業」（見本院卷第142頁），且被告於105年1月28日回覆原告函文亦表明原告切

01 結未出租或營業使用而同意延長使用等語（見本院卷第105
02 頁），惟原告所有系爭建物自103年起即由其配偶所經營之
03 創意光年有限公司登記為公司所在地在案，該公司並確實有
04 經營上開電影片製作業務，此亦為原告所自承（見本院卷第
05 132頁），該公司並於104、105、106年度有向稅捐機關申報
06 給付租金24,000元予原告之事實（見本院卷第175-177頁綜
07 合所得稅BAN給付清單），亦難認原告不知系爭建物供營業
08 及出租之事實。復被告雖不否認未派人至現場勘查，然裁罰
09 基準備註欄第1點規定「列管並公告之建築物，自前揭公告
10 載明之停止使用期限屆滿日過後，經查有下列情形之一者，
11 即認定屬未停止使用者：（一）當戶超過每月1度之用水度
12 數。（二）本府都市發展局獲知當戶有營業、出租或其他持
13 續使用情事，經現場勘查屬實。」係針對如何認定「未停止
14 使用」之標準所為規範，然本件原告對於其未停止使用乙節
15 並未爭執，縱被告發現原告當戶有營業之情事未至現場勘查
16 ，亦無礙系爭建物係供營業使用之認定。況原告所有系爭建
17 物確有未停止使用之事實，於106年1、2月用水度數超過1度
18 認定，且於106年9月至11月仍繼續用水，有水費繳費憑證附
19 卷足資（見本院卷第23頁），原告此部分主張，應係對於上
20 開規定之誤解。至原告固提出里鄰長證明書、系爭建物照片
21 及水費電費非以營業用計價為其係自用而未供營業使用之證
22 明，然現今社會營業形態多元複雜，利用或結合自宅為營業
23 用之方式亦所在多有，自難逕以系爭建物照片或水電費約定
24 之計價方式認係屬非營業使用，況里長簡芳明證稱：「（問
25 ：你怎麼知道該建物無任何出租或供營業使用行為？）里鄰
26 長證明書不是我打的，我只負責簽名，我只知道她住在里內
27 ，但證明書上所載『確無任何出租或供營業使用之行為』不

清楚。」「（問：你有無去該建物看過？該建物作何使用？）沒有。我不知道原告建物作何使用。」「（問：原告先生在該建物登記設立創意光年公司，是否知道？）不知道。」「（問：這樣該建物不是供營業使用？）家裡若有設立公司應該是營業使用。」鄰長林月娥證稱：「（問：妳怎麼知道該建物無任何出租或供營業使用行為？）蕭蓮蓮跟我說以前有公司，但只是收件而已，沒有在營業。」「（問：妳知道所謂營業使用係何意？）我知道，我家也在做雜貨店生意。」「（問：原告先生在該建物登記設立創意光年公司，是否知道？）她說原來有申請公司，後來撤掉了。」「（問：這樣該建物不是供營業使用？）要看幾分之幾，可能一張桌子辦公而已，不是全部營業使用。」等語（見本院卷第279-282頁），足徵依一般人之認知，以自宅為公司登記之情形應屬有供營業使用無疑，是原告主張其所有系爭建物未供營業用，與常情有所扞格，其提出之里鄰長證明並不足為其有利之認定。另系爭建物仍屬須拆除重建之高氣離子混凝土建築物，並無疑義，依原告所有之建築物106年之用水度數及查詢公司登記資料，原告所有系爭建物供營業使用且逾期未停止使用之違規事實臻為明確，依行政程序法第103條第5款規定，客觀上足以明白確認，是被告於裁處前未再次通知原告等陳述意見，尚無違誤。

（四）承上所認，原告所有系爭建物自103年起經其配偶為公司登記，該公司並向稅捐機關申報給付原告租金，堪認系爭建物有出租供營業之事實，客觀上無法排除因營業使用致不特定人士出入之公安危險情況，且原告知悉上情，卻於105年向被告申請延長使用之切結書為無供出租或營業使用之聲明，致被告漏未查明其所有系爭建物有公司登記營業，而以105

01 年1月28日函同意延長使用為違法之處分，嗣被告查知原告
02 所有系爭建物有營業情事，原應依行政程序法第119條予以
03 撤銷，惟衡酌被告105年1月28日函同意原告延長使用之期限
04 已經過，而無撤銷之實益，惟原告所有系爭建物既有故意供
05 營業及出租使用且逾期未停止使用之違章情事，被告以原處
06 分裁罰原告6萬元罰鍰，其裁量尚無違法。原告雖再主張系
07 爭建物所屬大樓之其他所有權人亦有營業或出租情事，被告
08 卻僅處罰5,000元，有違平等原則云云。然按憲法之平等原
09 則要求行政機關對於事物本質上相同之事件作相同處理，乃
10 形成行政自我拘束，惟憲法之平等原則係指合法之平等，不
11 包含違法之平等（參照最高行政法院93年判字第1392號判例
12 ），故縱有類此之其他違規行為未經檢舉而經被告查明裁處
13 ，亦與本件處罰原因無涉，無解於原告因本件違章事實而應
14 負之罰責，是其此主張自無從為其有利之認定。

15 七、從而，原處分並無違法，訴願決定予以維持，核無不合。原
16 告訴請撤銷，為無理由，應予駁回。本件事證已臻明確，兩
17 造其餘攻擊防禦方法經本院審酌後，核與判決結果均不生影
18 響，故不再逐項論述，附敘明之。

19 據上論結，本件原告之訴為無理由，依行政訴訟法第98條第1項
20 前段，判決如主文。

21 中 華 民 國 108 年 8 月 7 日

22 臺北高等行政法院第四庭

23 審判長法官 林 玫 君

24 法官 侯 志 融

25 法官 羅 月 君

26 一、上為正本係照原本作成。

27 二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表

明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。
 三、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書。（行政訴訟法第241條之1第1項前段）
 四、但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人。（同條第1項但書、第2項）

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所需要件
(一) 符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1. 上訴人或其法定代理人具備律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。 2. 稅務行政事件，上訴人或其法定代理人具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，上訴人或其法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
(二) 非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	1. 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4. 上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬

01
02
03
04
05
06
07

	專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。
是否符合(一)、(二)之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出(二)所示關係之釋明文書影本及委任書。	

08 中 華 民 國 108 年 8 月 7 日
09 書記官 陳 又 慈