## 糾 正 案 文 (公布版)

壹、被糾正機關:新北市政府。

貳、案

豆、饭料工饭桶,利几巾以用。

## 參、事實與理由:

關於新北市新店區國賓大苑案建物於旅館區內違規作集合住宅使用,經查,新北市政府環境保護局於104年5月舉報國賓大苑違規做住宅使用,後移請工務局與城鄉局處理,然城鄉局僅於同年5月28日函請管委會宣導法令,後續無追蹤、列管或裁罰,怠於110年12月22日臺灣臺北地方檢察署疑本案涉及不法派員搜索該府,隔日該治療不過過程顯有怠失。另,該次裁罰後經訴願竟遭該府以地址有誤及未先行勸導為由,於111年5月20日撤銷原處分,核其裁罰作為顯有草率及未盡問延之處,另相關單位橫向聯繫不足,均值澈底檢討改進。

(一)按都市計畫法第32條:「都市計畫得劃定住宅、商業、 工業等使用區,並得視實際情況,劃定其他使用區 域或特定專用區。前項各使用區,得視實際需要, 再予劃分,分別予以不同程度之使用管制。 \ 第79 條:「都市計畫範圍內土地或建築物之使用,或從事 建造、採取土石、變更地形,違反本法或內政部、 直轄市、縣(市)政府依本法所發布之命令者,當 地地方政府或鄉、鎮、縣轄市公所得處其土地或建 築物所有權人、使用人或管理人新臺幣(下同)6萬 元以上30萬元以下罰鍰,並勒令拆除、改建、停止 使用或恢復原狀。不拆除、改建、停止使用或恢復 原狀者,得按次處罰,並停止供水、供電、封閉、 強制拆除或採取其他恢復原狀之措施,其費用由土 地或建築物所有權人、使用人或管理人負擔。 1。有 關都市計畫之使用區應依其劃設目的使用,並按所 在地都市計畫法施行細則及都市計畫土地使用管 制規定辦理,違者以都市計畫法第79條裁處,先予 敘明。

(二)查本案新店區太平段○地號土地,係屬新店都市計畫之旅館區範圍內,依變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案第3點規定(業的一般旅館業或觀光旅館工作,故本案僅得供一般旅館業或觀光旅館館業使用,不得作為住宅使用。另據本案102年10月27日(102年店使字第472號)使用執照所載,建築物層棟戶數為「地下5層、地上13層」,土地使用分區「B4旅館」,係屬供公眾使用建築物,原核准用途為「B4旅館(客房)」。據此,本案建物於旅館區內得供一般旅館業或觀光旅館業使用,但不得做住宅使用般旅館業或觀光旅館業使用,但不得做住宅使用,違反規定者依都市計畫法第79條予以裁罰。另依房屋稅條例及土地稅法規定,本案其房屋適用「非住家用」稅率課徵房屋稅,地價稅適用「其他住家用」稅率課徵房屋稅,地價稅適用「其他住家用」稅率課徵。

- (三)再查,該府消防局、環境保護局、工務局、城鄉局、 觀旅局、稅捐稽徵處,於不同時點已發現其違規做 住宅使用,然欠缺橫向聯繫機制,任其於旅館區違 規做住宅使用,相關事實如下:
  - 1、消防局:該府消防局係依場所實際用途(集合住宅)要求定期辦理消防安全設備檢修申報及複查,依據案址之新北市消防局場所記錄表所示本案自103年10月3日起以甲類督導(集合住宅)列管,迄今該局針對該建物共有28次現場檢查之紀錄,其中共有9次消防安全設備不合格經該局要求限期改善之歷史紀錄,最近1次檢查結果為消防安全設備故障,業於111年10月21日開立限期改善通知單要求場所改善。
  - 2、環境保護局、工務局、城鄉局、觀旅局:
    - (1) 104年5月15日,環境保護局稽查發現該址作住 宅使用(規劃88戶已住入10戶),與原使用執照 登記建物主要用途不符,惟該址土地使用分區 為旅館區,於5月19日移請該府工務局副知城鄉 局處理。
    - (2) 104年5月28日該府城鄉局去函國賓大苑管理 委員會,該建物位於旅館區不得做住宅使用, 違者以都市計畫法79條裁罰。惟查,該局後續 未實際查核該建物是否存有違反土地使用分區 於旅館區做住宅使用之情事,亦未追蹤列管、 裁罰。
    - (3)110年12月22日臺灣臺北地方檢察署因國賓大 苑案涉及不法,派員搜索新北市府工務局並約 談多名公務員。
    - (4)110年12月23日該府城鄉局始裁罰潤○建設股份有限公司、田○國際旅館(股)公司、明○建設(股)公司罰鍰金額6萬元(新北城開字第

- 1102481157號函),相關歷程如下圖、表。
- (5)110年12月30日,工務局、觀旅局、消防局、法制局、地政局、城鄉局等聯合查察建物使用情形。
- (6) 另,據觀旅局說明對於旅館區內之旅館管理情形,該局稱,110年12月30日配合該府相關單位現場勘查,發現本案「查無旅館登記」。111年8月18日配合該府相關單位現場勘查,兩次現場勘察現場均無備品,再查住戶也無相關日租套房廣告文宣,故無發現建商與住戶有違法經營日租套房之情事。本案自始均未向該局正式提出申請旅館登記案件,故未涉及旅館業管理規則及觀光旅館業管理規則相關設置規定。

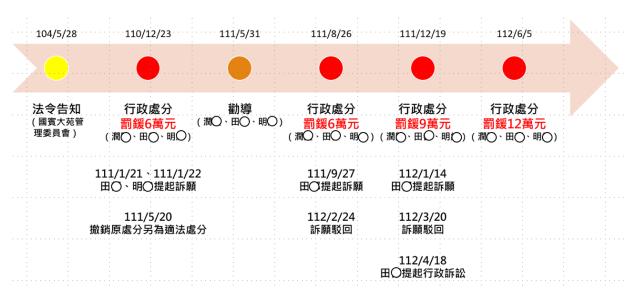


圖1 國賓大苑歷年查處與裁罰時序圖

## 表1 國賓大苑歷年查處與裁罰一覽表

序號	日期	事件	內容
1	104/05/19	環保局稽查	環保局稽查時發現該址取得公寓大 廈管理組織報備證明,作住宅使用 (規劃88戶已住入10戶),惟該址分區 為旅館區,與原使用執照登記主要用

	1		1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
			途旅館不符,故移請該府城鄉局辦
			理。
2		法令告知	城鄉局函請國賓大苑管理委員會,有
	104/05/28		關都市計畫土地使用管制規定及違
			反都市計畫法之罰則情形。
3	110/12/23	行政處分	城鄉局裁罰:潤○建設股份有限公
			司、田○國際旅館(股)公司、明○建
			設(股)公司罰鍰金額6萬元。
4	110/12/30	現場稽查	該府工務局、觀旅局、消防局、法制
			局、地政局、警察局、城鄉局,稽查:
			○號12樓/○號4樓/○號
	111/01/19	法令告知	函國賓大苑公寓大廈管理委員會,並
5			副本抄送:潤○建設、田○國際旅館、
			明○建設服份有限公司
	111/01/91	提起訴願	潤○建設股份有限公司、田○國際旅
6	111/01/21		館股份有限公司不服110/12/23處
	<b>\ 22</b>		分,提起訴願。
	111/05/20	訴願決定	訴願決定撤銷原處分,係因未先行勸
7			導,以及地址有誤撤銷原處分,並由
7			原處分機關於2個月內另為適法之處
			分。
	111/05/25	行政處分撤 銷	依訴願決定書撤銷潤○建設股份有
8			限公司、田○國際旅館股份有限公司
			行政處分
	111/05/31	勸導	函勸導潤○建設股份有限公司、田○
9			國際旅館股份有限公司、明○建設股
			份有限公司,依法申請旅館使用。
10	111/05/31	法令告知	函(行為人:國賓大苑管理委員會)
			工務局、觀旅局、消防局、法制局、
	111/08/18	現場稽查, 仍未做旅館 使用	地政局、警察局、城鄉局稽查田○國
1 1			際旅館股份有限公司,○號1樓/○號
11			12樓/○號2樓)(○號1樓非作旅館使
			用、○號12樓為無隔間空屋、○號2
			樓為有隔間空屋。
12	111/08/26	行 政 處 分 (1)	<b>共罚</b> 田○ 國 際 核 給 职 公 右 限 八 司 、 潤
			<ul><li>○建設股份有限公司、明○建設股份有限公司、6萬元),</li></ul>
			有限公司)(罰鍰金額:6萬元),後於
			111/10/15已繳納。
L	L	<u>L</u>	

	111/09/06		函(行為人:田○國際旅館股份有限公司)
14	111/09/27	提起訴願(1)	田○國際旅館股份有限公司不服 110/08/26處分,提起訴願
15	111/12/07	現場稽查	工務局、觀旅局、消防局、法制局、地政局、警察局、城鄉局稽查:潤○建設股份有限公司、田○國際旅館股份有限公司、明○建設股份有限公司,○號1樓非作旅館使用、○號12樓為有隔間空屋、○號12樓為有隔間空屋。
16	111/12/19	行 政 處 分 (2)	函,裁罰田○國際旅館股份有限公司、潤○建設股份有限公司、明○建設股份有限公司、明○建設股份有限公司)(罰鍰金額:9萬元),後於112/01/28已繳納。
17	112/01/04	提起訴願(2)	田○國際旅館股份有限公司不服 110/12/19處分提起訴願
18	112/02/24	訴 願 決 定 (1)	訴願駁回
19	112/03/20	訴 願 決 定 (2)	訴願駁回
20	112/04/18	提起訴訟	田〇國際旅館旅館(不服訴願駁回提 起行政訴訟)
21	112/05/31	現場稽查	工務局、觀旅局、消防局、法制局、 地政局、警察局、城鄉局稽查:潤○ 建設股份有限公司、田○國際旅館股份有限公司、明○建設股份有限公司 司,○號1樓非作旅館使用、○號12 樓為無隔間空屋、○號12樓為有隔間 空屋。
22	112/06/05	行政處分 (3)	函(行為人: 田○國際旅館股份有限公司、潤○建設股份有限公司、明○ 建設股份有限公司)(罰鍰金額:12萬

資料來源:新北市政府彙整提供。

3、稅捐稽徵處:截至112年5月30日止本案88戶中, 房屋稅採用自用住宅稅率課徵戶數36戶(41%), 另地價稅按自用住宅用地稅率課徵22戶(22%), 惟認為歷年房屋稅及地價稅基係依實際使用情 形辦理,所指都市計畫土地不得作為住宅使用, 非屬稅捐稽徵處權責範圍。



圖2國賓大苑房屋稅核課情形

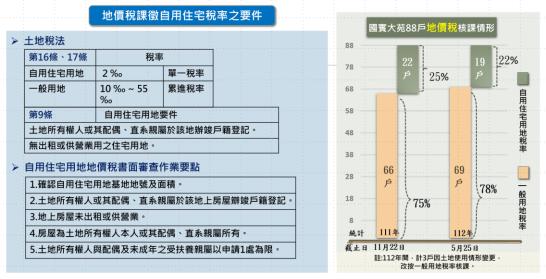


圖3 國賓大苑地價稅核課情形

(四)據上,本案消防局於103年10月3日即以集合住宅列管消防檢查,環保局於104年5月15日稽查污水時亦發現本案做住宅使用移請城鄉局處理,城鄉局104年5月28日僅通知本案位於旅館區不得做住宅使用,後續竟未追蹤、列管或裁罰,怠於110年12月22日臺灣臺北地方檢察署疑本案涉及不法派員搜索該府,隔日110年12月23日城鄉局始以都市計畫法第79條違反土地使用分區規定裁罰6萬元,該府自

104年5月至110年12月止,6年期間均無任何作為。 再查,該次裁罰後經訴願竟遭該府以未先行勸導及 地址有誤為由於111年5月20日撤銷原處分,核其作 業顯有草率及未盡問延之處。復又,105年至110年 間合計10餘房屋買賣移轉登記資訊,政府怠於裁罰 恐衍生能否做住宅使用致使消費者陷於誤區之爭 端。再據稅捐稽徵處查核發現,截至112年5月30日 止,本案88戶中房屋稅採用自用住宅稅率計36戶 (41%),地價稅按自用住宅稅率計36戶 (22%)。另,觀旅局稱僅於110年12月30日現場稽查 發現本案「查無旅館登記」,僅管制有登記之旅館等 語,顯見該府相關單位欠缺橫向聯繫機制,難以即 早遏止違規使用,過程顯有迨失。

據此,關新北市新店區國賓大苑案建物於旅館區內違規作集合住宅使用,經查,新北市政府環境保護局於104年5月舉報國賓大苑違規做住宅使用移請工務局與城鄉局處理,然城鄉局僅於同年5月28日函請管委會宣導法令,後續無追蹤、列管或裁罰,怠於110年12月22日臺灣臺北地方檢察署疑本案涉及不法派員搜索該府,隔日該府城鄉局始裁罰3家公司合計6萬元,期間延宕6年未依法處置,辦理過程顯有怠失。另,該次裁罰後經訴願竟遭該府以地址有誤及未先行勸導為由,於111年5月20日撤銷原處分,核其裁罰作為顯有草率及未盡問延之處,另相關單位橫向聯繫不足,均有違失,爰依憲法第97條第1項及監察法第24條之規定提案糾正,移送行政院轉飭所屬確實檢討改進見復。

提案委員:葉宜津、施錦芳