

房客違反建築法(如違章)，房東會因此被處罰嗎？房東該怎麼尋求救濟？

文:余青慧（認證法律人） · 房子·土地·鄰居 · 2022-11-18

本文

一、房客常見的違規態樣

房東將建築物交付給房客後，由房客占有管領使用，其間可能發生房客違反建築法或都市計畫法使用租賃物之情況，常見的態樣如：

（一）擅自興建違章建築或違反使用分區規定

例如房客將陽台外推、二次施工增建夾層、增設遮雨棚，或將工業區或住宅區房屋作商業使用等^[1]。

（二）未經申請核准領得變更使用執照，擅自變更改用途；或未維護建築物合法使用與其構造及設備安全^[2]

例如建物原核定作為店鋪或辦公使用，房客卻擅自違規經營KTV，又於裝修建築物隔間牆面及天花板時未使用防火材料、安全梯（門）封閉或阻塞（堆積雜物）。

（三）供公眾使用建築物，未經審查許可，即進行室內裝修^[3]。

（四）未經申請審查許可，擅自設置一定規模以上的招牌廣告或樹立廣告^[4]。

二、房客違規，房東要連帶受罰嗎？（見圖1）

房客擅自違建，房東會被罰嗎？房東要如何自保？

房東**有可能**會被罰！但目前法院見解不一致……

可以罰房東，法律條文規定要罰、
房東本來就應該注意房客有沒有違法使用

應該罰擅自違建的房客，如果罰房客就可以
達成政府管制違建的目的，就不可以再罰房東

房東要如何自保？

- ① 善盡監督責任，督促房客遵守相關法令
- ② 租賃契約約定「自保條款」、「轉責條款」

例如：

1. 房客違法使用，房東可以書面通知限期改善，不改善就提前終止契約
2. 因房客的原因導致房東遭主管機關處罰，罰款由房客承擔

法律百科
Legispedia

圖1 房客擅自違建，房東會被罰嗎？房東要如何自保？

資料來源：余青慧 / 繪圖：Yen

雖然上述房客違反建築法或都市計畫法使用租賃物之情況，房東未必知情，然而，相關法令卻將房東（所有權人）與房客（使用人）同時列為違規行為的處罰對象，並且，部分最高行政法院判決認為，該等法條規定在解釋上，是指主管機關為達成其行政目的之必要，既可以處分建築物之所有權人，也可以處分建築物之使用人，彼此既無先後關係，亦無排除關係。換句話說，房東應該注意房客是否合法使用。如果房客逾越合法之範圍，房東即應該採取必要的維護措施，以盡其維護建築物合法使用的責任^[5]。

三、行政法院的見解仍不一致

但上開見解，在最高行政法院92年判字第138號判決以及最高行政法院95年1月份庭長法官聯席會議^[6]曾提出不同看法。認為：

建築主管機關（行政機關）究竟應該對建築物所有權人或使用人處罰，應該就其查獲建築物違規使用之實際情況，於符合建築法之立法目的，作出必要裁量。

法律並不容許建築主管機關可以恣意選擇處罰之對象，就決定擇一處罰或兩者皆予處罰。行政罰是以「處罰行

為人」為原則，「處罰行為人以外之人」是例外。建築主管機關如果對行為人（房客）處罰，就已經足以達成行政目的時，就不可以對建築物所有權人（房東）處罰^[7]。

四、房東仍有連帶受罰的可能

因此，行政機關是否可以因為房客的違法行為而同時處罰房東及房客？或僅能擇一處罰？司法實務上雖然還有爭論，而且房客違規的情況也不盡相同，但「房東是否知情」通常是影響法院判斷房東是否應該同時被處罰的因素之一^[8]。所以，房東仍然有遭受處罰的可能性。

五、房東應如何自保

最後建議讀者：房東為避免因為房客的違法行為遭主管機關處罰，除了事前在租賃契約中訂定「自保條款」或「轉責條款」，例如：

(一)「承租人對建築物之使用應合於建築法令、公寓大廈管理條例、都市計畫法等相關規定」；

(二)「對違法使用之承租人，出租人得以書面通知限期改善，否則出租人得提前終止租約」^[9]；

(三)「因承租人事由導致出租人遭主管機關科處行政罰鍰所生的不利益應由承租人負擔」等。

此外，房東也應該善盡監督責任，督促房客遵守相關法令規定，方能在萬一不幸被主管機關開罰時，以自己並無故意過失來主張免責。

註腳

[1] **建築法第25條**第1項：「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。但合於第七十八條及第九十八條規定者，不在此限。」

建築法第86條第1款及第2款：「違反第二十五條之規定者，依左列規定，分別處罰：

一、擅自建造者，處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停工補辦手續；必要時得強制拆除其建築物。

二、擅自使用者，處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停止使用補辦手續；其有第五十八條情事之一者，並得封閉其建築物，限期修改或強制拆除之。」

都市計畫法第3章「土地使用分區管制」與**第79條**、**第80條**。

[2] **建築法第73條**第2項：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」

建築法第77條第1項：「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設備安全。」

建築法第91條第1項第1、2款：「有左列情形之一者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經

營者新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除：

- 一、違反第七十三條第二項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者。
- 二、未依第七十七條第一項規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全者。」

[3] 建築法第77之2條，第95之1條。

[4] 建築法第97之3條，第95之3條。

[5] 最高行政法院87年判字第1806號判決、88年判字第4317號判決、88年判字第31號判決。

[6] 最高行政法院92年判字第138號判決、最高行政法院95年1月份庭長法官聯席會議。摘錄最高行政法院這則判決：「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。……被上訴人（即主管機關）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，復未說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。」

[7] 臺北高等行政法院103年訴字第1473號判決：「依建築法第91條之規定，受裁處之對象包括建築物所有權人及使用人，非僅以處罰行為人為限，此即所謂『行為責任』與『狀態責任』；『行為責任』係指因作為或不作為違反行政法上義務所應負之責任；『狀態責任』則指人民依法規，對於某種狀態之維持，具有義務，因違背此項義務而應負之責任。在行政罰之立法中，以處罰違章行為人為常見，然於部分行政法規，如建築、都市計畫法規，常見就『狀態』課予特定人維護之義務，故於行為責任人與狀態責任人競合時，即應由行政機關就其查獲違法之事實，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。且基於行政罰係處罰行為人為原則，處罰行為人以外之人為例外，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，且行政機關如對行為人處罰，已足達成行政目的時，即不得對所有權人處罰。（本院103年訴字第890號判決參照）」

[8] 依行政罰法第7條第1項：「違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰。」如果房東明知有違規情事而不加阻止，自然有故意或過失，在法律上稱為「具可歸責性」。

[9] 土地法第100條：「出租人非因左列情形之一，不得收回房屋。

- 一、出租人收回自住或重新建築時。
- 二、承租人違反民法第四百四十三條第一項之規定轉租於他人時。
- 三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時。
- 四、承租人以房屋供違反法令之使用時。
- 五、承租人違反租賃契約時。
- 六、承租人損壞出租人之房屋或附著財物，而不為相當之賠償時。」

民法第438條：「

- I 承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。
- II 承租人違反前項之規定為租賃物之使用、收益，經出租人阻止而仍繼續為之者，出租人得終止契約。」

標籤

➤ 租賃契約， 建築法， 房東， 房客， 違章建築