

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因違反都市計畫法事件，不服原處分機關民國 104 年 6 月 22 日北市都築字第 10435291900 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

事 實

一、訴願人所有坐落本市松山區○○路○○段○○號 1、2 樓之建築物（下稱系爭建築物），位於都市計畫第 3 之 1 種住宅區（特）內，出租予案外人○○○（下稱○君）經營「○○館」（市招「○○館」）。本府警察局松山分局（下稱松山分局）前於民國（下同）103 年 4 月 16 日查獲系爭建築物違規使用為性交易場所，並以 103 年 5 月 5 日北市警松分行字

第 10335718600 號函查報系爭建築物為「正俗專案」列管執行對象，本府爰以 103 年 9 月 10 日府都築字第 10336518101 號函勒令○君停止違規使用，並副知訴願人，請依建築物所有人責任，督促使用人○君改善，如○君 10 日內未依規定履行義務或該建築物仍有違規使用情事，建築物所有人將受新臺幣（下同）30 萬元之罰鍰，且違規建築物將停止供水供電。

二、嗣松山分局於 104 年 6 月 6 日再次查獲系爭建築物仍違規使用為性交易場所，爰以 104 年 6

月 11 日北市警松分行字第 10431352300 號函通知原處分機關，並查報系爭建築物為「正俗專案」列管執行對象。原處分機關審認○君將系爭建築物違規作性交易場所使用，訴願人未履行所有權人停止違規使用之義務，均已違反都市計畫法第 34 條、臺北市都市計畫施行自治條例第 10 條之 1 及臺北市土地使用分區管制自治條例第 8 條之 1 規定，乃依

都

市計畫法第 79 條第 1 項規定，以 104 年 6 月 22 日北市都築字第 10435291902 號函勒令○

君停

止違規使用，並以 104 年 6 月 22 日北市都築字第 10435291900 號裁處書處訴願人 30 萬元

罰

鍰，並停止系爭建築物供水、供電。該裁處書於 104 年 6 月 24 日送達，訴願人不服，於 104 年 6 月 30 日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

## 理由

一、按都市計畫法第 4 條規定：「本法之主管機關：.....在直轄市為直轄市政府.....。」

第 32 條規定：「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 34 條規定：「住宅區為保護居住環境而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙居住之寧靜、安全及衛生。」第 79 條第 1 項規定：「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）（局）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六萬元以上三十萬元以下罰鍰，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。」

行政罰法第 18 條第 1 項規定：「裁處罰鍰，應審酌違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響及因違反行政法上義務所得之利益，並得考量受處罰者之資力。」

臺北市都市計畫施行自治條例第 10 條之 1 規定：「前條各使用分區使用限制如下：一、住宅區：以建築住宅為主，不得為大規模之商業、工業及其他經市政府認定足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全、衛生之使用。.....。」第 26 條規定：「市政府得依本法第三十二條第二項規定將使用分區用建築物及土地之使用再予劃分不同程序之使用管制，並另訂土地使用分區管制自治條例管理。」

臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條規定：「本市都市計畫範圍內土地及建築物之使用，依其性質、用途、規模，分為下列各組：.....二十六 第二十七組：一般服務業.....三十二 第三十三組：健身服務業.....。前項各款之使用項目，由市政府擬定，送臺北市議會審議。」第 8 條之 1 規定：「在第三之一種住宅區、第三之二種住宅區內得為第三種住宅區規定及下列規定之使用：一 允許使用.....二 附條件允許使用.....（三）第二十七組：一般服務業.....（六）第三十三組：健身服務業.....。」第 97 條之 5 規定：「本自治條例所稱附條件允許使用者，其核准標準由市政府定之，並送臺北市議會備查。」

臺北市土地使用分區管制規則（按：即現行臺北市土地使用分區管制自治條例）第五條土地及建築物使用組之使用項目：「.....二十七、第二十七組：一般服務業.....三十三、第三十三組：健身服務業.....（二）國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所、健身房、韻律房.....。」

臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準第 1 條規定：「本標準依臺北市土地使用分區管制自治條例第九十七條之五規定訂定之。」第 2 條規定：「臺北市各使用分區附

條件允許使用之組別及使用項目，其核准條件如下：（節錄）」

分區	使用類別	核准條件	備註
住三之一	第二十七組：一般服務業	限於建築物第一層及地下一層使用，營業樓地板面積應在五〇〇平方公尺以下，設置地點應臨接寬度八公尺以上之道路……。	
住三之二	……		
住三之一	第三十三組：健身服務業	一、除保齡球館、撞球房營業樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，設置地點應臨接寬度十公尺以上之道路；其餘設置地點應臨接寬度十二公尺以上之道路，並設有獨立樓梯及出入口。	
住三之二	（二）國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所、健身房、韻律房。	二、除三溫暖限於建築物第一層、第二層及地下一層使用外，其餘限於建築物第一層、第二層及地下第一、二層使用。但自地面層以上及地下層連續使用者，得不受現行樓層規定之限制，惟限於地面層以上總樓層數三分之一以下樓層設置。	
	……	三、擬設置之樓層，其同層及以下各樓層均為非住宅使用。	

臺北市政府執行「正俗專案」停止及恢復供水供電工作方案第 2 點規定：「依據法令（一）都市計畫法第七十九條、第八十條、臺北市土地使用分區管制規則……。」第 3 點：「執行對象（一）查獲妨害風化（俗）經移送法辦案件之營業場所……。」第 4 點規定：「停止供水、供電原則（一）本市建築物之使用，有本方案第三點各項情形之一，而違反都市計畫土地使用分區管制規定者，如同時觸犯刑事法律者，應將使用人移送該管司法機關，並依都市計畫法第七十九條第一項規定，勒令停止使用並副知所有權人限期改善。使用人如經不起訴處分、緩起訴處分確定或為無罪、免訴、不受理、不

付審理、不付保護處分、免刑、緩刑之裁判確定，且未經依違反社會秩序維護法裁處拘留者，得處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰；拒不遵行者，除使用人移送該管司法機關，如司法機關仍為前揭之裁處者，得再處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰外，並處建築物所有權人、管理人新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，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……。」

臺北市政府 104 年 4 月 29 日府都築字第 10433041900 號公告：「……公告事項：『都市計畫法第 79 條』有關本府權限，委任本府都市發展局辦理，以該局名義行之。」

二、本件訴願理由略以：原處分機關固有選擇裁處對象之裁量權，惟應視違規使用責任之歸屬，而非恣意選擇處罰對象；又原處分機關僅對訴願人處以罰鍰，並未對行為人○君裁處，顯有逾越裁量權之情形；另原處分未斟酌訴願人違反行政法上義務應受責難程度，逕依最高罰鍰額度裁罰，違反比例原則；訴願人將系爭建築物出租予○君使用，並無管理權責，原處分機關有舉證不足之違誤。

三、查系爭建築物坐落於本市土地使用分區之第 3 之 1 種住宅區（特），經松山分局於 103 年 4 月 16 日及 104 年 6 月 6 日二度查獲違規使用為性交易場所，有松山分局 103 年 5 月 5 日北市

警松分行字第 10335718600 號、104 年 6 月 11 日北市警松分行字第 10431352300 號函及刑事

案件報告書等影本附卷可稽。原處分機關審認訴願人未盡所有權人維護建築物合法使用之義務，依違反都市計畫法、臺北市都市計畫施行自治條例及臺北市土地使用分區管制自治條例等規定，以 104 年 6 月 22 日北市都築字第 10435291900 號裁處書處訴願人 30 萬元

罰鍰，並停止系爭建築物供水、供電，固非無據。

四、惟按本件違規情節得依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，處 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。復

依臺北市政府執行「正俗專案」停止及恢復供水供電工作方案第 4 點第 1 款規定，使用人拒不遵行勒令停止使用之處分者，得再處使用人 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並處建築物所有權人、管理人 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，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。惟裁處罰鍰，應審酌違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響及因違反行政法上義務所得之利益，並得考量受處罰者之資力，此為行政罰法第 18 條第 1 項所明定。本件原處分機關未審酌訴願人是否符合行政罰法前開規定，逕依法定罰鍰最高額予以裁罰，並停止系爭建築物供水、供電，有裁量怠惰之虞，容有再行研酌之餘地。從而，為求處分合法妥適，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送

達之次日起 50 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 楊 芳 玲

委員 王 曼 萍

委員 紀 聰 吉

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 傅 玲 靜

委員 吳 秦 雯

中華民國 104 年 9 月 15 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行