

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○ 律師

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 7 月 6 日北市都築字第 10435761700

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、訴願人所有本市中山區○○路○○號○○至○○樓建築物（下稱系爭建物），位於都市計畫第 3 種住宅區（依都市計畫說明書圖規定得作第 2 種商業區使用）內，出租予案外人○○○（下稱○君）經營「○○館」（市招「○○館」）。本府警察局中山分局（下稱中山分局）前於民國（下同）103 年 7 月 30 日查獲系爭建物違規使用為性交易場所，本府爰以 103 年 10 月 29 日府都築字第 10338284400 號函勒令○君停止違規使用並限期改善，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 萬元罰鍰，且違規建築物將停止供水供電。○君不服該處分，提起訴願，經內政部以 104 年 2 月 12 日台內訴字第 1030616650 號訴願決定：「訴願駁回。」在案。

二、嗣中山分局於 104 年 5 月 1 日再次查獲系爭建物仍違規使用為性交易場所，爰以 104 年 6 月

25 日北市警中分行字第 10432626400 號函通知原處分機關，並查報系爭建物為「正俗專案」列管執行對象。原處分機關審認○君將系爭建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、第 35 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、第 22 條等規定

，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，以 104 年 7 月 6 日北市都築字第 10435761702 號函勒

令○君停止違規使用，並以 104 年 7 月 6 日北市都築字第 10435761700 號裁處書處訴願人

萬元罰鍰，並停止糾爭建物供水、供電。該裁處書於 104 年 7 月 9 日送達，訴願人不服，於 104 年 7 月 29 日向本府提起訴願，8 月 6 日補正訴願程式，9 月 17 日補充訴願理由，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：……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 條規定：「在第三種住宅區內得為下列規定之使用：一 允許使用……二 附條件允許使用……。」

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：「……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.....。」

臺北市各項違反都市計畫法案件通案處理原則第 3 點規定：「處理原則 違規案件按違規情節輕重及設立時點區分處理方式為 A、B、C 等 3 類：(一) A 類『違規使用，屬該分區〔不〕允許使用者』：該違規使用係臺北市土地使用分區管制自治條例或都市計畫書等相關法令所列不允許使用者.....。前項之設立時點，得函請使用人舉證，並依商業登記、稅籍資料及其他足以證明之書件、圖像.....等認定之。」第 4 點規定：「作業程序 本府各權責機關稽查業管場所，有實際營業或行為，且確認其態樣者，得通報本府都市發展局（以下簡稱都發局），依臺北市土地使用分區管制自治條例、臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準或都市計畫書等相關規定，以下列方式辦理：(一) 屬本原則第三點第一款、第二款者，由都發局通知使用人，說明使用事實、法令規定及文到二個月後經權責機關查察通報有違規營業事實或行為者，由都發局逕依都市計畫法相關規定及『臺北市政府處理建築物及其基地違反都市計畫法第七十九條第一項事件查處作業程序』查處並通報權責機關。另函請相關單位就噪音、環保、衛生、交通、消防及公安等事項依權管法令加強管理.....。」

臺北市政府處理建築物及其基地違反都市計畫法第七十九條第一項事件查處作業程序規定：「（節錄）」

分類	第一階段	第二階段	第三階段
第 1 類	其他	處違規使用	如違規使用人未於期限內履行第 1 階段之義務
第 2 類	（非人新臺幣 6 萬元罰鍰，	受處分人未履行第 2 階段應盡之義務，經連續處罰 2 次以上	
第 3 類		處違規使用人及建築物所有權人	

第一	限期 3 個月	物所有權人各新臺幣 10 權人各新臺幣 30 萬元罰鍰，並
類或	內停止違規	萬元罰鍰，再限期 1 個 對違規使用地點停止供水、供
第二	使用，並副	月內停止違規使用，未 電，必要時亦得強制拆除，所
類者	知建築物所	停止使用者得按次連續 需費用受處分人負擔。
)	有權人。	處罰……。

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、本件訴願及補充理由略以：臺北市政府 103 年 10 月 29 日處分理由認定○君以系爭建物作為媒介性交易場所為違反都市計畫法，業經內政部訴願決定認定不當，則原處分機關亦不得認定訴願人違反 103 年 10 月 29 日處分之督促義務而作成裁罰處分；又中山分局 104 年

5 月 1 日查獲從事性交易之從業女子，矢口否認有提供任何性交易，是原處分機關所認定之事實即有疑問；另都市計畫法第 79 條第 1 項並未針對違反「督促義務」者定有處罰，原處分機關之裁罰於法無據，且對訴願人之裁罰程度亦高於對○君之裁罰，有違「比例原則」。

三、查系爭建物坐落於本市土地使用分區之第 3 種住宅區（依都市計畫說明書圖規定得作第 2 種商業區使用），經中山分局於 103 年 7 月 30 日及 104 年 5 月 1 日二度查獲違規使用為性交

易場所，有中山分局 103 年 10 月 20 日北市警中分行字第 10334514700 號、104 年 6 月 25 日北

市警中分行字第 10432626400 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 7 月 6 日北市都築字第 10435761700 號裁處書處訴願人 30 萬元罰鍰，並停止系爭建物供水、供電。

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。

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，為求原處分之正確及維護訴願人之權益，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、另有關訴願人申請停止原處分執行一節，因原處分業經撤銷，應無停止執行問題，併予指明。

六、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 劉 宗 德
委員 紀 聰 吉
委員 戴 東 麗
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 王 韻 茹
委員 傅 玲 靜

中華民國 104 年 9 月 23 日
市長 柯文哲
法務局局長 楊芳玲決行