

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 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 7 月 21 日北市都築字第 10436284700 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分關於處訴願人新臺幣 30 萬元罰鍰部分撤銷，由原處分機關於決定書送達之日起 50 日內另為處分；其餘訴願駁回。

事實

本市中山區○○○路○○段○○號建築物，前經本府審認其土地使用分區為第 2 種商業區（依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第 2 種商業區使用，原屬第 3 種住宅區），且經本府審認案外人○○○違規使用該建築物為性交易場所，乃以民國（下同）103 年 12 月 15 日府都築字第 10339826900 號函勒令案外人○○○停止違規使用並限期改善；並副知所有權人即訴願人督促使用人改善，該函並載明該建築物如仍有違規使用情事等，將處建築物所有權人新臺幣（下同）30 萬元罰鍰並停止該建築物之供水、供電，該函於 103 年 12 月 17 日送達訴願人。嗣○○○於本市中山區○○○路○○段○○號經營「○○館」，本府警察局中山分局（下稱中山分局）於 104 年 5 月 9 日查獲該商號之從業女子從事性交易，爰以 104 年 6 月 25 日北市警

中分行字第 10432645200 號函及 104 年 7 月 14 日北市警中分行字第 10432901800 號函通知原處分

機關，該商號於本市中山區○○路○○段○○號○○、○○樓建築物（下稱系爭建物）營業且經查獲從事性交易。原處分機關審認系爭建物違規使用為性交易場所，除以 104 年 7 月 21 日北市都築字第 10436284702 號函勒令使用人○○○停止違規使用及副知訴願人外，並審認訴願人未履行所有權人停止違規使用之義務，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 21 日北市都築字第 10436284700 號裁處書處訴願人

30 萬元罰鍰，並停止系爭建物供水、供電。該裁處書於 104 年 7 月 22 日送達，訴願人不服，於

104年8月4日向本府提起訴願，9月7日及10月30日補正訴願程式及補充訴願理由，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35條規定：「商業區為促進商業發展而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙商業之便利。」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。二、商業區：以建築商場（店）及供商業使用之建築物為主，不得為有礙商業之便利、發展或妨礙公共安全、衛生之使用……。」

臺北市土地使用分區管制自治條例第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……。」第22條規定：「在第二種商業區之使用，應符合下列規定：一 不允許使用……二 不允許使用，但得附條件允許使用……三 其他經市政府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並經公告限制之土地及建築物使用。」

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3點規定：「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、本件訴願及補充理由略以：訴願人自 98 年租賃開始，即再三叮嚀承租人不可非法使用。

103 年 12 月第 1 次違規使用時，本欲解約，惟對方苦苦哀求表示不再違規使用，並立下切結書及提高保證金以表誠意，為免興訟浪費司法資源，故未解約。此次再被查獲違規使用，訴願人深感遺憾及愧疚；屋主沒有權利突擊檢查及站崗，雖已盡力，仍無法阻止事情發生。請撤銷原處分。

三、查系爭建物坐落於本市土地使用分區之第 2 種商業區（依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第 2 種商業區使用，原屬第 3 種住宅區），惟系爭建物再次違規使用為性交易場所，有本府 103 年 12 月 15 日府都築字第 10339826900 號、中山分局 104 年 6 月 25 日北市警

中分

行字第 10432645200 號及 104 年 7 月 14 日北市警中分行字第 10432901800 號函等影本附卷可

稽。是訴願人未善盡其維持系爭建物合法使用之法律義務，堪予認定。

四、至訴願人主張為免興訟浪費司法資源，故未解除租賃契約；屋主沒有權利突擊檢查及站崗，無法阻止事情發生云云。按都市計畫範圍內土地或建築物之使用，違反都市計畫法或直轄市政府等依該法所發布之命令者，得處建築物所有權人等 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；揆諸都市計畫法第 79 條第 1 項規定自明。查訴願人所有之系爭建物，前經本府審認違規使用為性交易場所，業以 103 年 12 月 15 日府都築字第 10339826900 號函副知訴願人督促使

用

人改善，該函並載明該建築物如仍有違規使用情事等，將處建築物所有權人 30 萬元罰鍰並停止該建築物之供水、供電，該函於 103 年 12 月 17 日送達訴願人。訴願人於收受該函通知後，自應善盡所有權人維持系爭建物合法使用之法律義務；然中山分局復於 104 年 5 月 9 日查獲於系爭建物營業之商號，其從業女子從事性交易，是原處分機關審認系爭建物再次違規使用為性交易場所，訴願人違反都市計畫法第 34 條、第 35 條等規定之事實，

應無違誤。訴願主張，不足採據。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。本件原處分未載明依行政罰法第 18 條第 1 項審酌判斷情形即

處以法定罰鍰最高額 30 萬元，恐有裁量怠惰之虞，應將原處分關於處訴願人 30 萬元罰鍰部分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。其餘部分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為部分無理由，部分有理由，依訴願法第 79 條第 1 項及第 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 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 11 月 26 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行

如對本決定駁回部分不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區文林路 725 號）