

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人等 2 人因違反都市計畫法事件，不服原處分機關民國 104 年 10 月 29 日北市都築字第 1043

9442700 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 60 日內另為處分。

事實

本市中山區○○路○○號○○至○○樓建築物（下稱系爭建築物）位於都市計畫第 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），系爭建築物前經原處分機關審認案外人○○○於民國（下同）103 年 11 月 14 日違規使用為性交易場所，乃以 104 年 9 月 4 日北市都築字第 10435343000 號函勒令○○○停止違規使用並履行該函所載之停止違規使用義務；並副知所有權人即訴願人等 2 人督促使用人改善，該函並載明系爭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 萬元罰鍰並停止系爭建築物之供水、供電，該函於 104 年 9 月 8 日送達訴願人等 2 人。其間，本府警察局中山分局

局（下稱中山分局）於 104 年 8 月 28 日查獲系爭建築物仍使用為性交易場所，爰以 104 年 10 月

20 日北市警中分行字第 10434436400 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。原處分機關審認系爭建築物再次查獲違規使用為性交易場所，訴願人等 2 人未依原處分機關 104 年 9 月 4 日北市都築字第 10435343000 號函履行停止違規使用義務，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 10 月 29

日北市都築字第 10439442700 號裁處書處訴願人等 2 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 11 月 2 日送達，訴願人等 2 人不服，於 104 年 11 月 26 日向本府提起訴願

，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 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。」

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、本件訴願理由略以：訴願人將系爭建築物出租予他人經營養生館，無從得知內部實際商業行為，已善盡所有權人注意義務，絕無故意或過失之責任。又本案係因查獲從事性交易之情事，原處分機關引用都市計畫法規定裁罰，已違都市計畫法改善之目的。請撤銷原處分。

三、查系爭建築物位於都市計畫第 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。惟原處分機關於答辯書陳明，系爭建築物尚未變更使用執照等，仍應依第 3 種住宅區使用），惟系爭建築物違規使用為性交易場所，有原處分機關 104 年 9 月 4 日北市都築字第 10435343000 號及中山分局 104 年 10 月 20 日北市警中分

行字第 10434436400 號函等影本附卷可稽，原處分固非無見。

四、惟按行政程序法第 9 條規定：「行政機關就該管行政程序，應於當事人有利及不利之情形，一律注意。」查本件原處分載明：「……主旨 受處分人所有之臺北市中山區○○路○○號○○樓至○○樓建築物，經本府警察局於 104 年 8 月 28 日再次查獲違規使用為性交易場所，未依……104 年 9 月 4 日北市都築字第 10435343000 號函規定，履行停止違

規使用義務……。」等語，系爭建築物雖經原處分機關審認於 103 年 11 月 14 日違規使用為性交易場所，而以 104 年 9 月 4 日北市都築字第 10435343000 號函（下稱 104 年 9 月 4 日

函）副知訴願人等 2 人督促使用人改善，該函於 104 年 9 月 8 日送達訴願人等 2 人；然本府

警察局於 104 年 8 月 28 日再次查獲系爭建築物使用為性交易場所時，訴願人等 2 人尚未收

受 104 年 9 月 4 日函。則原處分機關以訴願人等 2 人未依 104 年 9 月 4 日函規定履行停止違規

使用義務而予以處分，即難謂妥適。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 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 張慕貞

中華民國

105

年

1

月

27

日

市長 柯文哲請假

副市長 鄧家基代行

法務局局長 楊芳玲決行

委員 劉宗德  
委員 紀聰吉  
委員 柯格鐘  
委員 葉建廷  
委員 范清  
委員 王茹  
委員 傅靜