

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 7 日北市都築字第 10438

781900 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人等 2 人所有本市大同區○○○路○○段○○號○○樓及○○樓之 1 建築物（下稱系爭建物）位於都市計畫第 3 種商業區，前經本府警察局大同分局（下稱大同分局）於民國（下同）103 年 9 月 1 日在系爭建物內查獲案外人即使用人○○○提供從業女子與男客從事性交易，違規使用為性交易場所，乃查報系爭建物為「正俗專案」列管執行對象。嗣經原處分機關審認系爭建物違規使用為性交易場所，乃由本府以 103 年 9 月 30 日府都築字第 10337532401 號函

勒令案外人○○○停止違規使用，並副知訴願人等 2 人依系爭建物所有人責任，督促使用人改善，系爭建物如仍有違規使用情事等，將處系爭建物所有權人新臺幣（下同）30 萬元罰鍰並停止系爭建物之供水、供電，該函於 103 年 10 月 2 日送達。嗣系爭建物於 104 年 7 月 1 日起由

案外人○○○經營「○○行」，經大同分局於 104 年 8 月 11 日在系爭建物內復查獲從業女子即案外人○氏○○與男客即案外人○○○從事性交易，違規使用為性交易場所，該分局乃以 104 年 9 月 21 日北市警同分行字第 10432819700 號函查報系爭建物為「正俗專案」列管執行對象。因本府 104 年 4 月 29 日府都築字第 10433041900 號公告，將都市計畫法第 79 條有關本府權限

，委任原處分機關辦理，原處分機關審認系爭建物再次違規使用為性交易場所，爰依都市計畫法第 79 條規定，以 104 年 10 月 7 日北市都築字第 10438781900 號裁處書處訴願人等 2 人 30 萬元

罰鍰，並停止系爭建物供水、供電。該裁處書於 104 年 10 月 8 日送達，訴願人等 2 人不服，於 1

04 年 11 月 5 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 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：....
..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.....。」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：

(一) 原處分機關 104 年 10 月 7 日北市都築字第 10438781900 號裁處書之行政處分認定事實顯

未依憑證據，對訴願人等 2 人裁罰確有違誤。另系爭處分亦未審酌建築物使用人前後有所不同，逕以將近 1 年前之函文為據，裁處訴願人等 2 人最高 30 萬元罰鍰及停止建築物供水供電，亦屬裁量怠惰，於法不合。

(二) 行政罰係以處罰行為人為原則，且都市計畫法第 79 條第 1 項規定處罰之對象係指土地或建築物所有權人，或使用人，或管理人，並不得併罰。但原處分機關一方面例外處罰非行為人之訴願人等 2 人而未說明理由，另一方面又將使用人即行為人經不起訴處分、緩起訴處分確定或無罪、免訴、不受理、不付審理之裁判確定，且未經依違反社會秩序維護法處分（裁處拘留）時，再依前揭規定裁罰使用人即行為人，系爭處分明顯於法不合，應予撤銷。

三、查系爭建物坐落於本市土地使用分區之第 3 種商業區，惟系爭建物再次違規使用為性交易場所，有本府 103 年 9 月 30 日府都築字第 10337532401 號函、大同分局 104 年 9 月 21 日北

市警同分行字第 10432819700 號函及 104 年 8 月 12 日北市警同分刑字第 10431593400 號刑

事案件報告書等影本附卷可稽，是訴願人等 2 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、至訴願人等 2 人主張原處分認定事實顯未依憑證據，對其等裁罰確有違誤；另系爭處分亦未審酌建築物使用人前後有所不同，逕以將近 1 年前之函文為據，裁處訴願人等 2 人最高 30 萬元罰鍰及停止建築物供水供電，亦屬裁量怠惰，於法不合；行政罰係以處罰行為人為原則，且都市計畫法第 79 條第 1 項規定處罰之對象係指土地或建築物所有權人，或使用人，或管理人，並不得併罰，但原處分機關一方面例外處罰非行為人之訴願人等 2 人而未說明理由，另一方面又將使用人即行為人經不起訴處分、緩起訴處分確定或無罪、免訴、不受理、不付審理之裁判確定，且未經依違反社會秩序維護法處分（裁處拘留）時，再依前揭規定裁罰使用人即行為人，系爭處分明顯於法不合云云。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，得處其土地或建築物所有權人等 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，揆諸都市計畫法第 79 條第 1 項規定自明。自上開規定之立法意旨觀之，主管機關依上開規定為裁罰時，就應負行政責任人之選擇，並無優先次序之規定，為達成排除非法使用、確保都市計畫土地分區使用之管制目的，選擇有利管制目的達成之對象應即屬無裁量之違法（最高行政法院 103 年度判字第 259 號判決意旨參照）。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 9 月 30 日府都築字第 10337532401 號函副知訴願人督促使用人改善，該函並載明系爭建物如仍有違規使用情事等，將處系爭建物所有權人 30 萬元罰鍰並停止系爭建物之供水、供電，該函於 103 年 10 月 2 日送達，有送達證書影本附卷可稽。訴願人雖非行為人，惟按對物之所有或占有而對之具有事實性管領力者，即負有排除違規之義務，所有人所承擔的是對其所有物合法與安全狀態之維護，若物之狀態產生違法事情，所有權人即負有排除違法狀態回復合法狀態之狀態責任，本件訴願人既為所有權人，即負有排除違法狀態回復合法狀態之狀態責任。是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；然大同分局復於 104 年 8 月 11 日在系爭建物查獲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等規定之事實，應無違誤，有大同分局 104 年 8 月 12 日北市警同分刑字第 10431593400 號刑事案件報告

書

、調查筆錄等影本附卷可稽。且按臺北市政府執行「正俗專案」停止及恢復供水供電工作方案第 4 點規定，使用人有該方案第 3 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 79 條第 1 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 6 萬元以上 30 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 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰外，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，亦即主管機關亦得對建築物所有權人另行裁處。又承租人違反約定方法而為租賃物之使用、收益，經出租人阻止而仍繼續為之者，出租人得終止契約，揆諸民法第 438 條第 1 項及第 2 項規定自明。本件訴願人等 2 人 104 年 7 月 6 日分別與系爭建物之承租人即案外人○○○簽訂之租賃契

約

第 6 條約定：「使用租賃物之限制：……不得違法使用，或存放危險物品，影響公共安全 ……。」則訴願人等 2 人於本府以 103 年 9 月 30 日府都築字第 10337532401 號函

副

知其等督促使用人以善盡所有權人維持系爭建物合法使用之法律義務時，即應踐履其等

對使用人之督促改善義務，而非放任系爭建物違規使用狀態繼續，是訴願人等 2 人不得以系爭建物前後 2 次遭查獲違規從事性交易使用之使用人有所不同，冀邀免責。訴願人等 2 人就系爭建物非法使用狀態排除義務之違反難謂無主觀上故意或過失，其所辯實不足採。

五、另本件原處分機關關於答辯書陳明略以：「……理由……三、卷查本案，對於訴願人之訴願理由，本府論駁如後：……（二）……本案訴願人乃系爭建築物之所有權人，出租予使用人做（作）商業使用，有相對之租賃收入，自應對該建築物負起督促使用人合法使用之責。該建築物前後二次遭查獲違規從事性交易使用……乃本國法律所不容許之重大違法過失……查報為正俗專案執行對象，援引都市計畫法第 79 條規定處訴願人新台幣 30 萬元罰鍰，並停止違規建築物供水、供電，……」查系爭建物所在之第 3 種商業區，依都市計畫法第 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。則若情色場所位於商業區內，來往人員複雜，滋生治安隱憂，則難以促進商業之正常發展。是以，本件原處分機關審認訴願人等 2 人自 103 年 9 月 1 日系爭建物第 1 次被查獲使用為性交易場所起，迄今長期放任其所有建築物處於違規使用狀態，未善盡所有權人維持系爭建物合法使用之法律義務，並依行政罰法第 18 條第 1 項規定，審酌訴願人等 2 人違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響等情，依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，處訴願人等 2 人法定最高額 30 萬元罰鍰，並無違誤。訴願

主張，不足採據。從而，原處分機關依前揭規定，處訴願人等 2 人 30 萬元罰鍰，並停止系爭建物供水、供電，並無不合，原處分應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 楊芳玲
委員 張慕貞
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

中華民國 105 年 2 月 1 日
市長 柯文哲
法務局局長 楊芳玲決行

如只對本決定罰鍰部分不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）如對本決定不服者，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）