

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

上 二 人

訴 願 代 理 人 ○○○ 律師

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人等 2 人因違反都市計畫法事件，不服原處分機關民國 104 年 12 月 25 日北市都築字第 1044

1448900 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 人所有本市萬華區○○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，原出租予案外人○○○於該址經營「○○館」。前經本府警察局萬華分局（下稱萬華分局）於民國（下同）104 年 3 月 2 日在系爭建物內查獲從業女子從事性交易，違規使用為性交易場所等，並以 104 年 5 月 14 日北市警萬分行字第 10431563900 號函查報系爭

建物為「正俗專案」列管執行對象。經原處分機關審認系爭建物違規使用為性交易場所，以 104 年 5 月 25 日北市都築字第 10434334900 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，該函分別於 104 年 5 月 27 日送達訴願人等 2 人。嗣案外人○○○於本市萬華區○○路○○號○○○ 1、○○樓獨資設立「○○館」，經臺北市政府警察局信義分局（下稱信義分局）於 104 年 11 月 5 日於該館查獲涉嫌妨害風化罪情事，乃將案外人○○○等人移送臺灣臺北地方法院檢察署偵辦；另萬華分局以 104 年 12 月 18 日北市警萬分行字第 10430470900 號函檢送相關資料通知原處分機關，並查報系爭建物為「正俗專案」執行對象。原處分機關審認案外人○○○將系爭建物違規使用為性交易及按摩業場所，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 條等規定，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，

以 104 年 12 月 25 日北市都築字第 10441448902 號函勒令案外人○○○停止違規使用。案外人○

○○不服，於 105 年 1 月 25 日向本府提起訴願（刻由本府另案受理中）。另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 條第 1 項規定，以 104 年 12 月 25 日

北市都築字第 10441448900 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。該裁處書分別於 104 年 12 月 29 日及 30 日送達，訴願人等 2 人不服，於 105 年 1 月 25 日向本府提

起訴願，3 月 14 日補正訴願程式，3 月 17 日及 3 月 18 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願人雖於訴願書請求撤銷原處分機關 104 年 12 月 25 日北市都築字第 10441448901 號

函，惟該函僅係檢送裁處書予訴願人，揆其真意，應係不服原處分機關 104 年 12 月 25 日北市都築字第 10441448900 號裁處書，合先敘明。

二、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 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 第 1 款規定：「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。」

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……（十一）第二十七組：一般服務業之視障按

摩業（限視障從業人員使用，其使用樓地板面積限一五〇平方公尺以內）及家畜醫院。

」

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。」

三、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 本件訴願人等單純將系爭建物出租予他人使用，從未有任何違法行為，更與承租人或其僱用之員工毫無干係，竟然無端遭原處分機關依系爭條文裁處法定最高額之罰鍰，則該等裁處顯然有違比例原則，更與最高行政法院決議「行政罰以罰行為人為原則」之意旨有違，難謂適法。
- (二) 本件系爭建物之承租人早已更易，而訴願人等正是因為原承租人涉有違規使用系爭建物之嫌，而未於租約到期後與其續約，則訴願人等之狀態責任早已因承租人更換而中斷，又如何能認有本件處分所謂訴願人未盡督促使用人改善及停止使用之情形，而對訴願人裁處？
- (三) 本件對系爭承租人即案外人○○○之裁處亦非適法，是以原處分機關對訴願人之本件裁處亦無合法性可言，本件原處分顯然違法而應予撤銷。退步言之，縱然原處分機關基於有性交易之事實，而認定「○○館」違反臺北市土地使用分區管制自治條例而對訴願人裁處，此見解實有違反都市計畫法及相關法規立法意旨。

四、查系爭建物坐落於本市土地使用分區之第 3 種住宅區，惟系爭建物再次違規使用為性交易場所，有原處分機關 104 年 5 月 25 日北市都築字第 10434334900 號、萬華分局 104 年

18 日北市警萬分行字第 10430470900 號函及信義分局 104 年 12 月 4 日北市警信分刑字第 104

34239900 號刑事案件報告書等影本附卷可稽，是原處分機關審認系爭建物再次違規使用為性交易場所，依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，以 104 年 12 月 25 日北市都築字第 104414

48900 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，自屬有據。五、至訴願人主張本件訴願人等 2 人單純將系爭建物出租予他人使用，從未有任何違法行為，更與承租人或其僱用之員工毫無干係，竟然無端遭原處分機關裁處法定最高額之罰鍰，顯然有違比例原則，更與最高行政法院決議「行政罰以罰行為人為原則」之意旨有違；本件系爭建物之承租人早已更易，而訴願人等正是因為原承租人涉有違規使用系爭建物之嫌，而未於租約到期後與其續約，則訴願人等之狀態責任早已因承租人更換而中斷，又如何能認有訴願人等 2 人未盡督促使用人改善及停止使用之情形而予以裁處？本件對系爭承租人即案外人○○○之裁處亦非適法，是以原處分機關對訴願人等 2 人之裁處亦無合法性可言，本件原處分顯然違法而應予撤銷；縱然原處分機關基於有性交易之事實，而認定「○○館」違反臺北市土地使用分區管制自治條例而對訴願人裁處，此見解實有違反都市計畫法及相關法規立法意旨云云。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）。查訴願人等 2 人所有之系爭建物，前經原處分機關審認違規使用為性交易場所，業以 104 年 5 月 25 日北市都築字第 10434334

900 號函副知訴願人等 2 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，將處系爭建物所有人 30 萬元罰鍰並停止系爭建物之供水、供電，該函於 104 年 5 月 27 日

送達，此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上管領力者，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，本件訴願人等 2 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。是訴願人等 2 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；然信義分局復於 104 年 11 月 5 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，訴願人等 2 人違反都市計畫法等規定之事實，應無違誤，有信義分局 104 年 12 月 4 日北市警信分刑字第 10434239900 號刑

2 事案件報告書、調查筆錄等影本附卷可稽。次查訴願人等 2 人於原處分機關以 104 年 5 月

5 日北市都築字第 10434334900 號函副知訴願人等 2 人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。又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，得處使用人等 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並勒令停止使用等；不停止使用等，得按次處罰，並停止供水、供電等，揆諸都市計畫法第 79 條第 1 項規定自明。查系爭建物坐落於本市土地使用分區之第 3 種住宅區，雖「○○館」完成設立登記，然第 3 種住宅區雖得附條件允許作「一般服務業之視障按摩業（限視障從業人員使用，其使用樓地板面積限 150 平方公尺以內）」使用，但未允許作視障按摩業以外之按摩業使用，本件案外人○○○於另案自承從事按摩業，已與現行規定不符。次查都市計畫法第 34 條規範內容，住宅區之土地及建築物之使用，不得有礙居住之寧靜、安全及衛生；然色情行業之存在，難免傷風敗俗，有礙居住安寧，故限制色情行業之存在空間，使其遠離居民正常之生活環境，自為都市計畫法立法目的所涵蓋。查案外人○○○於系爭建物經營「○○館」，自應善盡經營者責任，不得有違規使用系爭建物之情事。然信義分局於 104 年 11 月 5 日於「○○館」查獲有從事性交易之行為，是系爭建物之使用已違反都市計畫法第 34 條等規定之事實，洵堪認定；訴願人就此主張，亦不足採據。

六、另本件原處分機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，本局論駁如後：……（二）……訴願人（即所有權人）所有之系爭建物因二次查獲違規使用為性交易及按摩業場所，並未盡排除違規之義務……本府警察局查報為正俗專案執行對象，認屬違規情節重大，本局援引都市計畫法第 79 條及行政罰法第 18 條第 1 項規定，處訴願人最高額度罰鍰並停止違規建築物供水、供電……。」是以，本件原處分機關審認訴願人等 2 人自 104 年 3 月 2 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 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。

七、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 戴東麗
委員 柯格鐘
委員 葉建廷
委員 王韻茹
委員 傅玲靜
委員 吳秦雯

中華民國 105 年 3 月 25 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）