

訴 願 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 105 年 3 月 9 日北市都築字第 10530958900

號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、本市松山區○○路○○段○○號○○、○○樓建築物（下稱系爭建築物），位於都市計畫第 3 之 1 種住宅區（特）內，前經本府審認案外人○○○違規使用系爭建築物為性交易場所，乃以民國（下同）103 年 9 月 10 日府都築字第 10336518101 號函勒令案外人○○○停止違規使用；並副知所有權人即訴願人，請依建築物所有人責任，督促使用人改善，如使用人 10 日內未依規定履行義務或該建築物仍有違規使用情事，將處建築物所有人新臺幣（下同）30 萬元罰鍰，並停止該建築物之供水、供電，該函於 103 年 9 月 15 日送達。

嗣本府警察局松山分局（下稱松山分局）復於 104 年 6 月 6 日查獲系爭建築物違規使用為性交易場所，乃以 104 年 6 月 11 日北市警松分行字第 10431352300 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。原處分機關審認訴願人未履行所有權人停止違規使用之義務，已違反都市計畫法第 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 條之 1 等規定，爰依都市計畫法第 79 條第

1 項規定，以 104 年 6 月 22 日北市都築字第 10435291900 號裁處書處訴願人 30 萬元罰鍰，並

停止系爭建築物供水、供電。訴願人不服，提起訴願，經本府以 104 年 9 月 15 日府訴二字第 10409116800 號訴願決定：「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。」

二、嗣原處分機關依上開訴願決定撤銷意旨重新審查後，另依都市計畫法第 79 條第 1 項及行政罰法第 18 條第 1 項等規定，以 105 年 3 月 9 日北市都築字第 10530958900 號裁處書處訴願

人 30 萬元罰鍰，並載明停止系爭建築物供水、供電已於 104 年 7 月 15 日執行。該裁處書於

105 年 3 月 11 日送達，訴願人不服，於 105 年 3 月 29 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 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 8 條之 1 規定：「在第三之一種住宅區……內得為第三種住宅區規定及下列規定之使用：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：「主旨：公告『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，並自公告之日起生效……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) 訴願人所有之系爭建築物已合法出租予○○○經營○○館，行政罰既以處罰行為人為原則，處罰行為人以外之人為例外，則原處分機關對違規行為人處罰足以達成遏止該行為之行政目的，自不得對建築物所有權人（即訴願人）處罰，惟原處分機關僅對訴願人處以罰鍰 30 萬元，並未處罰行為人○○○，原處分顯逾越裁量權，並未斟酌訴願人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，逕依最高罰鍰 30 萬元處罰訴願人，顯違反比例原則。
- (二) 訴願人於系爭建築物出租後，非經承租人同意不得任意進出或處分系爭建築物，訴願人並無管理權責，原處分逕認訴願人有「未善盡建築物所有權人管理權責」，顯有舉證不足之錯誤，訴願人並無因故意或過失行為而違反行政法上義務。原處分應予撤銷。

三、查本件前經本府以 104 年 9 月 15 日府訴二字第 10409116800 號訴願決定：「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。」其撤銷理由略以：「……四、……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，並停止系爭建築物供水、供電，有裁量怠惰之虞，容有再行研酌之餘地……。」

四、嗣原處分機關依上開訴願決定撤銷意旨，審認系爭建築物再次違規使用為性交易場所，有本府 103 年 9 月 10 日府都築字第 10336518101 號函、松山分局 104 年 6 月 11 日北市警松分

行字第 10431352300 號函及 104 年 6 月 7 日北市警松分刑字第 10441287100 號刑事案件報告

書等影本附卷可稽，是訴願人未善盡其維持系爭建築物合法使用之法律義務，堪予認定，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張原處分機關對違規行為人處罰足以達成遏止該行為之行政目的，不得對建築物所有權人（即訴願人）處罰；原處分機關僅對訴願人處以罰鍰 30 萬元，並未處罰行為人○○○，顯逾越裁量權並違反比例原則；訴願人於系爭建築物出租後，並無管理權責，訴願人並無因故意或過失行為而違反行政法上義務云云。經查：

(一) 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。依上開規定之立法意旨觀之，主管機關依該規定為裁罰時，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）。查系爭建築物前經本府審認違規使用為性交易場所，業以 103 年 9 月 10 日府都築字第 10336518101 號函副知所有權人即訴願人督促使用人改善，該函並載明系爭建築物如仍有違規使用情事等，將處系爭建築物所有權人 30 萬元罰鍰並停止系爭建築物之供水、供電，該函於 103 年 9 月 15 日送達，有送達證書影本附卷可稽。本件訴願人雖非行為人，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，所有權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情事，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。則訴願人於收受該函通知後，自應善盡所有權人維持系爭建築物合法使用之法律義務，而非放任系爭建築物違規使用狀態繼續；然松山分局復於 104 年 6 月 6 日查獲系爭建築物違規使用為性交易場所，原處分機關亦審認系爭建築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。是訴願人主張其並無因故意或過失行為而違反行政法上義務一節，尚難採憑。

(二) 另查本件原處分機關於 105 年 3 月 9 日北市都築字第 10530958900 號裁處書之法令依據欄

載明：「.....行政罰法第 18 條第 1 項」；且依原處分機關 105 年 4 月 25 日北市都築字第

第 10532641200 號函檢送之答辯書陳明略以：「.....理由.....三、.....(二).....訴願人（即所有權人）所有之系爭建物有 4 次遭查獲違規使用為性交易場所之紀錄，並未盡排除違規之義務；加上『情色場所』有礙居住之寧靜、安全、衛生，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……。（三）……系爭建築物於 2 年內屢遭本府警察局松山分局查獲違法性交易情事，顯見違規使用非偶發為之，是所有權人未能善盡管理之責顯有過失。為阻遏系爭建築物繼續供違規使用，暨貫徹都市計畫法規定並保護公共利益，端正社會風氣，本局依據警察局查報函，處訴願人新台（臺）幣 30 萬元罰鍰，並停止違規建築物供水、供電……。」等語。是本件原處分機關已依行政罰法第 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，難謂與比例原則相違。

(三) 至訴願人主張原處分機關僅對訴願人處以罰鍰 30 萬元，並未處罰行為人○○○，原處分顯逾裁量權等語。查系爭建築物於 104 年 6 月 6 日經松山分局查獲案外人○○○違規使用為性交易場所，業經原處分機關以 104 年 6 月 22 日北市都築字第 10435291902 號函

勒令案外人○○○停止違規使用；該函並載明依行政罰法第 26 條規定，使用人如經不起訴處分或未依違反社會秩序維護法處分等，原處分機關得依都市計畫法第 79 條規定裁罰；是本件原處分機關以該函勒令案外人○○○停止違規使用，實係因涉及行政罰法第 26 條一行為不二罰之問題；且訴願人未盡其維護系爭建築物不被違規使用義務之事實，已如前述，則原處分機關以 105 年 3 月 9 日北市都築字第 10530958900 號裁處書處

訴願人罰鍰，難謂有逾裁量權，併予敘明。訴願主張各節，均不足採。從而，原處分機關依前揭規定，處訴願人 30 萬元罰鍰，並載明停止系爭建築物供水、供電已於 104 年 7 月 15 日執行，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（公出）

委員 張 慕 貞（代理）

委員 劉 宗 德

委員 紀 愛 吉

委員 戴 東 麗

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 105 年 6 月 16 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）