

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 105 年 5 月 6 日北市都築字第 10533636100

號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市松山區○○路○○段○○號○○至○○樓建築物（下稱系爭建築物），位於都市計畫第 3 種住宅區內，前經本府審認案外人○○○（下稱○君）違規使用系爭建築物為性交易及按摩業場所，以民國（下同）103 年 10 月 8 日府都築字第 10337818400 號函勒令○君

停止違規使用並限期改善；同函副知訴願人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，並停止違規建築物之供水、供電。其間，原處分機關審認○君再次違規使用系爭建築物為按摩業，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項等規定，以 105 年 2 月 2 日北市都築字第 105

30775502 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。嗣本府警察局松山分局（下稱松山分局）復於 105 年 4 月 21 日查獲○君違規使用系爭建築物為性交易場所，乃以 105 年 4 月 27 日北市警松分行字第 10530580900 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。案經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 條等規定，爰依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，以 105 年 5 月 6 日北市都

築字第 10533636100 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。該裁處書於 105 年 5 月 10 日送達，訴願人不服，於 105 年 5 月 12 日向本府提起訴願，5 月 19 日補正訴願

程式，7 月 22 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、查本件訴願書載明：「……請求臺北市政府都市發展局發文字號：北市都築字第 105 33636102 號函行政處分應予撤銷……。」惟經本府法務局於 105 年 6 月 14 日電洽訴願代

理人確認訴願標的，經其表示係不服原處分機關 105 年 5 月 6 日北市都築字第 10533636100

號裁處書，有本府法務局 105 年 6 月 14 日公務電話紀錄附卷可稽，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 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：「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。」

三、本件訴願及補充理由略以：訴願人出租系爭建築物予第三人使用，使用情形訴願人並不  
知悉。訴願人 105 年 2 月 2 日接獲原處分機關北市都築字第 10530775503 號函（按：應為  
北

市都築字第 10530775502 號裁處書之誤繕）裁處訴願人 30 萬元罰鍰並令斷水斷電時，即通知承租人（○○館）終止契約意思表示，並要求承租人必須合法使用系爭建築物，訴  
願人並非毫無作為；現○君在訴願人催促下已遷出系爭建築物，訴願人已無任何租金收  
入，實難再對訴願人處以罰鍰及斷水、斷電之處分；且訴願人曾多次去電原處分機關詢  
問何時可以斷水斷電，原處分機關未積極進行斷水斷電之措施，致令承租人仍有水、電  
供應致可繼續營業，則承租人繼續使用系爭建築物並違規使用提供從業女子與男客從事  
性交易，非可歸責於訴願人，原處分應予撤銷。

四、查原處分機關審認系爭建築物再次違規使用為性交易場所，有本府 103 年 10 月 8 日府都築  
字第 10337818400 號函、松山分局 103 年 10 月 3 日北市警松分行字第 10331511000 號函、  
10

3 年 9 月 27 日北市警松分刑字第 10336775900 號刑事案件報告書、105 年 4 月 27 日北市  
警松

分行字第 10530580900 號函、105 年 4 月 22 日北市警松分刑字第 10540747800 號刑事案件  
報

告書等影本附卷可稽，是訴願人未排除系爭建築物違規使用之狀態，堪予認定，原處分  
自屬有據。

五、至訴願人主張出租系爭建築物予第三人使用，使用情形訴願人並不  
知悉；訴願人通知承  
租人（○○館）終止契約意思表示，並要求承租人必須合法使用系爭建築物，訴願人並  
非毫無作為；且原處分機關未積極進行斷水斷電之措施，則承租人繼續使用系爭建築物  
並違規使用提供從業女子與男客從事性交易，非可歸責於訴願人云云。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 10 月 8 日府都築字第 10337818400 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，將處建築物所有權人 30 萬元罰鍰並停止違規建築物之供水、供電，該函於 103 年 10 月 13 日送達，有送達證書影本附卷可稽。本件訴願人雖非行為人，惟訴願人既為系爭建築物所有權人，本於對該建築物之所有而對之具有事實上管領力，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，即負有排除違法狀態回復合法狀態之狀態責任。然松山分局復於 105 年 4 月 21 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；訴願人尚難以其已通知系爭建築物使用人即○君終止契約意思表示，並要求○君必須合法使用系爭建築物為由，主張免責；至訴願人主張原處分機關未積極進行斷水斷電之措施，承租人繼續使用系爭建築物並違規使用提供從業女子與男客從事性交易，非可歸責於訴願人一節；並未能具體舉證以實其說，自難遽對其為有利之認定；且訴願人未盡其排除系爭建築物違規使用義務之事實，已如前述，是訴願人主張系爭建築物違規使用提供從業女子與男客從事性交易，非可歸責於訴願人一節，尚難採憑。

(二) 另查本件原處分機關於 105 年 5 月 6 日北市都築字第 10533636100 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 6 月 1 日北市都築字第

第 10534063300 號函檢送之答辯書陳明略以：「……理由……三、……（二）……訴願人（即所有權人）所有之系爭建物有重複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……。」等語。是本件原處分機關依行政罰法第 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，並停止違規建築物供水、供電，尚無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關依前揭規定所為上開處分，並無不合，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 紀 聰 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 8 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 2 48 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）