

訴 願 人 ○○○

送達代收人 ○○○

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 9 月 22 日北市都築字第 10538154300 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人所有本市中山區○○○路○○段○○號○○樓至○○樓建築物（下稱系爭建築物）坐落於本市土地使用分區之第 3 種商業區（依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第 3 種商業區使用，原屬第 3 種住宅區），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，乃以民國（下同）104 年 2 月 2 日府都築字第 10430762400 號函勒令○

君停止違規使用並限期改善；同函並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 萬元之罰鍰，且違規建築物將停止供水供電，該函於 104 年 2 月 4 日送達訴願人。嗣本府警察局中山分局（下稱中山分局）復於 105 年 8 月 18 日查獲案外人○○○（下稱○君）於系爭建築物違規使用為性交易及按摩業場所，中山分局乃以 105 年 8 月 19 日北市警中分刑字第 10

533136200 號刑事案件報告書將使用人○君等移送臺灣臺北地方法院檢察署（下稱臺北地檢署）偵辦，並以 105 年 9 月 12 日北市警中分行字第 10533389100 號函通知原處分機關查報系爭

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，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 23 條等規定，爰依都市計畫法第 79 條第 1 項規定

，以 105 年 9 月 22 日北市都築字第 10538154300 號裁處書處訴願人 30 萬元罰鍰，並停止系爭建

建築物供水、供電。該裁處書於 105 年 9 月 26 日送達，訴願人不服，於 105 年 10 月 13 日向本府提

起訴願，12 月 26 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願書未載明訴願標的，惟訴願書記載：「……依都市計畫法第 79 條處訴願人新台幣 30 萬元，並停止違規建築物供水供電之處分……核上開處分，殊屬違法，訴願人爰依法提出訴願以為救濟……。」揆其真意，應係對原處分機關 105 年 9 月 22 日北市都建築字第 10538154300 號裁處書不服，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 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……。」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……。」第 23 條規定：「在第三種商業區之使用，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：「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：

- (一) 訴願人於 104 年間將系爭建築物出租予○君，租約中已約定不得為任何違法使用，且○君所涉妨害風化案件業經臺北地檢署為不起訴處分確定，而○君則稱○君將該店頂讓予伊，卻未說明該店已遭「正俗專案」列管執行，是員警以釣魚方式誘引，在無任何色情行為情況之下，即遭移送，○君稱並無經營色情行業；又原處分機關依臺北市政府執行「正俗專案」停止及恢復供水供電工作方案第 3 點及第 4 點第 1 項裁處，該工作方案第 3 點共計 4 項，原處分機關究以何項裁處訴願人，有欠明確，設若係以 104 年間所涉妨害風化案件而為裁處，因該案已獲不起訴處分，且訴願人已於 105 年 10 月間終止與○君之租賃契約，則原處分顯欠合理與合法之依據。
- (二) 又都市計畫法第 79 條規定，係就違規使用須先經勒令停止使用卻仍違規使用方得處罰，且停止供水、供電對於所有權人權益侵害甚深，應係行政機關依法給予裁量後仍無法令使用人或所有權人改善之迫不得已之處置，然系爭處分逕以 104 年之不起訴處分及 105 年 8 月 18 日有爭議之辦案方法，遽為停止供水、供電之處分，顯違反比例原則。
- (三) 依臺北高等行政法院 105 年訴字第 110 號判決理由揭舉「被告雖以原告為該函副本收受者，並於副本欄原告姓名之後，以括號註明『請依系爭建物所有人責任，督促使用人改善，如使用人 10 日內未依規定履行前揭說明四之義務或該建築物仍有違規使用情事，臺端將受 30 萬元之罰鍰，且違規建築物依前揭說明四之規定停止供水供電』……惟此一註記，既未表明原告具有行政處分相對人之身分，更未載明與原告為受處分人有關之主旨、事實、理由及其法令依據，非僅與行政程序法第 96 條第 1 項規定不符，

亦難認係被告就具體公法上事件所為對外直接發生法律效果之單方行政行為，自非屬行政處分。從而，被告既未就系爭建物違法使用之違章情事，先對原告作成勒令停止使用之處分，即以原告前經其以 103 年 8 月 8 日函勒令停止使用後，仍有不停止使用之情，逕就再次查獲之違章行為，依都市計畫法第 79 條第 1 項後段規定，以原處分裁處原告法定最高額罰鍰 30 萬元並停止系爭建物供水供電，容有所誤，原告據此指摘原處分於法有違，應屬可採……。」可供參酌，請撤銷原處分。

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 104 年 2 月 2 日府都築字第 10430762400 號函及其送達證書、中山分局 104 年 1 月 21 日北市警中分行字第 104302

67700 號函、104 年 1 月 2 日北市警中分刑字第 10430001410 號刑事案件報告書、105 年 9 月

12 日北市警中分行字第 10533389100 號函、105 年 8 月 19 日北市警中分刑字第 10533136200

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、至訴願人主張其於 104 年間將系爭建築物出租予○君，租約中已約定不得為任何違法使用，且○君所涉妨害風化案件業經臺北地檢署為不起訴處分確定，後續承租人○君亦無經營色情行業，且訴願人已於 105 年 10 月間終止與○君之租賃契約，原處分機關依臺北市政府執行「正俗專案」停止及恢復供水供電工作方案第 3 點及第 4 點裁處訴願人，顯欠合理與合法之依據；又停止供水、供電對於所有權人權益侵害甚深，應係行政機關依法給予裁量後仍無法令使用人或所有權人改善之迫不得已之處置，然原處分機關逕以 104 年之不起訴處分及 105 年 8 月 18 日有爭議之辦案方法，遽為停止供水、供電之處分，顯違反比例原則；另參酌臺北高等行政法院 105 年訴字第 110 號判決理由，原處分機關未就系爭建築物違法使用之違章情事，先對訴願人作成勒令停止使用之處分，即以訴願人前經本府 104 年 2 月 2 日府都築字第 10430762400 號函副知訴願人應依建築物所有人責任督促使

用人改善等情，逕就再次查獲之違章行為，裁處訴願人法定最高額罰鍰 30 萬元並停止系爭建築物供水供電，容有所誤云云。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

建築

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 104 年 2 月 2 日府都築字第 10430762400 號函副知所有權人即訴願人督促使用人改善，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 104 年 2 月 4 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。然中山分局復於 105 年 8 月 18 日查獲系爭建築物違規使用為性交易場所，原處分機關乃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，足堪認定；訴願人尚難以其與使用人○君於租約中已約定不得為任何違法使用為由，冀邀免責。又行政爭訟事件並不受刑事判決認定事實之拘束（最高行政法院 59 年判字第 410 號判例意旨參照），原處分機關仍得依所得事實證據，適用法規而為行政裁處。查系爭建築物經中山分局先後於 104 年 1 月 2 日及 105 年 8 月 18 日查獲違規使用為性交易場所，已如上述，足徵系爭建

物違規使用為性交易場所非一時偶然發生之活動。是訴願人主張前案（即中山分局於 104 年 1 月 2 日查獲系爭建築物有從業女子與男客從事性交易部分）之承租人○君所涉妨害風化案件業經臺北地檢署為不起訴處分及後續承租人○君亦無經營色情行業一節，亦難採憑。

(二) 次查都市計畫法第 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……。」又本府為貫徹掃蕩色情，端正社會風氣，保障兒童及少年安全，提升市民居住品質，依都市計畫法第 79 條等規定訂有臺北市政府執行「正俗專案」停止及恢復供水供電工作方案，依該工作方案第 3 點第 1 款規定：「執行對象（一）查獲妨害風化（俗）經移送法辦案件之營業場所。」另第 4 點第 1 款規定：「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……。」是本府執行「正俗專案」，如查獲有妨害風化（俗）經移送法辦案件之營業場所，原處分機關除勒令使用人停止違規建物使用外，並副知所有權人限期改善；如拒不遵行者，除處罰使用人外，並處建築物所有權人 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並停止供水、供電。本案系爭建築物前經本府以 104 年 2 月 2 日府都築字第 10430762400 號函勒令使

用人○君停止違規使用並限期改善，同函並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，將處訴願人 30 萬元之罰鍰，且違規建築物將停止供水供電。復參酌臺北高等行政法院 105 年 7 月 14 日 105 年度訴字第 542 號行政訴訟判決：「……伍、……一、……（二）…… 3、惟解析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 點之文義：『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，……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……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……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、……。』，可知系爭建物第一次查獲作為妨害風化營業場所時，僅副知所有權人限期改善，並處罰使用人，若拒不改善（即第二次再查獲作為妨害風化營業場所時），則處罰使用人及所有權人六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並停止供水、供電……。本件系爭建物係第二次被查獲利用系爭建物作為妨害風化營業場所（不同之使用人），依前揭要點，即可處罰所有權人『六萬元以上三十萬元以下罰鍰』，並停止供水、供電，……。」是訴願人執臺北高等行政法院 105 年訴字第 110 號判決理由，主張原處分機關未就系爭建築物違法使用之違章情事，先對訴願人作成勒令停止使用之處分，即以訴願人前經本府 104 年 2 月 2 日府都築字第 10430762400 號函副知

應

依建築物所有人責任督促使用人改善等情，逕就再次查獲之違章行為，裁處訴願人法定最高額罰鍰 30 萬元並停止系爭建物供水供電，容有所誤一節；或屬個案判決見解，尚難採為對訴願人有利之認定。訴願主張各節，均不足採。從而，原處分機關處訴願人 30 萬元罰鍰，並停止系爭建築物供水、供電，揆諸前揭規定，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 袁秀慧（公出）
委員 張慕貞（代理）
委員 柯格鐘
委員 王韻茹
委員 吳秦雯
委員 王曼萍
委員 陳愛娥

中華民國 105 年 12 月 30 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行

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）