

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

共同送達代收人 ○○○

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 106 年 1 月 3 日北市都築字第 105404

81900 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 人各所有本市萬華區○○路○○號○○樓、○○號○○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 種商業區內，由案外人○○○等經營「○○館（市招：○○館）」。經本府警察局萬華分局（下稱萬華分局）於民國（下同）105 年 3 月 18 日在系爭建築物內查獲從業女子與男客從事性交易，違規使用為性交易場所，乃以 105 年 5 月 10 日北市警萬分行字第 10535785700 號等函查報系爭建築物為「正俗專案」列管執行對象。案經原處分機關審認案外人○○○為系爭養生館實際負責人，其違規使用系爭建築物為性交易場所，乃以 105 年 5 月 23 日北市都築字第 10534332200 號函勒令案外人○○○停止違規使用，同函並副

知訴願人等 2 人依建築物所有人責任督促使用人改善，如使用人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 105 年 5 月 24 日送達訴願人等 2 人。嗣萬華分局復於 105 年 10 月 22 日查獲

案外人○○○（下稱○君）於系爭建築物違規使用為性交易場所，萬華分局乃以 105 年 11 月 4 日北市警萬分行字第 10530310600 號及 105 年 11 月 28 日北市警萬分行字第 10536985700 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，另以 105 年 10 月 23 日北市警萬分行字第 10532763500 號及 105 年 11 月 25 日北市警萬分行字第 1053223300 號刑事案件報告書將

○君等移送臺灣臺北地方法院檢察署（下稱臺北地檢署）偵辦。案經原處分機關審認訴願人等 2 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 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 23 條等規定，爰依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，以 106 年 1 月 3 日北市都築字第 10540481900 號裁處書處訴願人等 2 人 30 萬元罰

鍰，並停止系爭建築物供水、供電。該裁處書分別於 106 年 1 月 5 日及 106 年 1 月 9 日送達訴願人

等 2 人，訴願人等 2 人不服，於 106 年 1 月 18 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。」

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 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。」

二、本件訴願理由略以：

(一) 原處分機關雖以 105 年 5 月 23 日北市都築字第 10534332200 號函勒令案外人○○○停

止違規使用，同函並副知訴願人等 2 人依建築物所有人責任督促使用人改善，如使用人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 30 萬元之罰鍰，且違規建築物將停止供水供電；惟依都市計畫法第 79 條第 1 項規定及臺北高等行政法院 105 年度訴字第 110 號判決理由，原處分機關據此裁罰時，應先對建築物所有權人等依法裁處後，並勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀，必其不拆除、改建、停止使用或採取其他恢復原狀，始得按次處罰並停止供水、供電；惟該函受處分人為案外人○○○，且其副本之註記既未表明訴願人等 2 人具有行政處分相對人之身分，更未載明與訴願人等 2 人為受處分人有關之主旨、事實、理由及其法令依據，自非屬行政處分。從而，原處分機關既未就系爭建築物違法使用之違章情事，先對訴願人等 2 人作成勒令停止使用之處分，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，以原處分裁處訴願人等 2 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。

(二) 又原處分機關審認系爭建築物為提供性交易場所，業經臺北地檢署檢察官偵查終結對案外人○○○為不起訴處分，則系爭建築物作為性交易場所之事實已不存在，原處分機關認定訴願人等 2 人將系爭建築物作為性交易場所使用，顯有違誤。

(三) 訴願人等 2 人只是將系爭建築物出租他人經營養生館，無從得知內部實際商業行為，亦無實質上管理權責，已善盡所有權人義務，絕無故意或過失之責任，故原處分處罰訴願人等 2 人 30 萬元罰鍰及停止供水、供電，並不洽當。

(四) 又遍查都市計畫法第 79 條第 1 項及其他項皆未針對違反督促義務者定有處罰規定。

原處分之裁罰無法無據，請撤銷原處分。

三、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，爰依都市計畫法第 79 條第 1 項規定裁處系爭建築物所有權人即訴願人等 2 人，有「○○館」商業登記抄本、系爭建築物標示部及所有權部、萬華分局 105 年 3 月 19 日北市警萬分刑字第 10530483000 號刑事

事

案件報告書、105 年 5 月 10 日北市警萬分行字第 10535785700 號、105 年 11 月 4 日北市警萬

分行字第 10530310600 號及 105 年 11 月 28 日北市警萬分行字第 0536985700 號函、105 年 10

月 23 日北市警萬分刑字第 10532763500 號及 105 年 11 月 25 日北市警萬分刑字第 1053282330

0 號刑事案件報告書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人等 2 人主張依都市計畫法第 79 條第 1 項規定及臺北高等行政法院 105 年度訴字第 1

10 號判決理由，原處分機關於裁罰時應先對建築物所有權人等依法裁處後，並勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀，必其不拆除、改建、停止使用或採取其他恢復原狀，始得按次處罰並停止供水、供電；惟原處分機關 105 年 5 月 23 日北市都築字第 10534332200 號函受處分人為案外人○○○，且該函副本之註記既未表明訴願人等 2 人具有行政處分相對人之身分，更未載明與訴願人等 2 人為受處分人有關之主旨、事實、理由及其法令依據，自非屬行政處分。原處分機關既未就系爭建築物違法使用之違章情事，先對訴願人等 2 人作成勒令停止使用之處分，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，以原處分裁處訴願人等 2 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；又原處分機關審認系爭建築物為提供性交易場所，業經臺北地檢署檢察官偵查終結對案外人○○○為不起訴處分，則系爭建築物作為性交易場所之事實已不存在，原處分機關認定訴願人等 2 人將系爭建築物作為性交易場所使用，顯有違誤；另訴願人等 2 人只是將系爭建築物出租他人經營養生館，無從得知內部實際商業行為，已盡所有權人義務，絕無故意或過失之責任，亦無實質上管理權責，故原處分處罰訴願人等 2 人 30 萬元罰鍰及停止供水、供電，並不恰當；又遍查都市計畫法第 79 條第 1 項及其

他項皆未針對違反督促義務者定有處罰規定云云。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）。查系爭建築物前經原處分機關審認違規使用為性交易場所，業以 105 年 5 月 23 日北市都築字第 10534332200 號函副知所有權人即訴願人

人

等 2 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 105 年 5 月 24 日送達訴願人

願

人等 2 人，有送達證書影本附卷可稽。本件訴願人等 2 人雖非行為人，惟其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。然萬華分局復於 105 年 10 月 22 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，訴願人等 2 人違反都市計畫法等規定之事實，足堪認定；是訴願人等 2 人主張其等無從得知內部實際商業行為，亦無實質上管理權責，已善盡所有權人義務，絕無故意或過失一節，尚難採憑。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。查系爭建築物經萬華分局先後於 105 年 3 月 18 日及 105 年 10 月 22

日

查獲違規使用為性交易場所，已如上述，足徵系爭建築物違規使用為性交易場所非一時偶然發生之活動。是訴願人等 2 人主張前案（即萬華分局於 105 年 3 月 18 日查

獲

系爭建築物有從業女子與男客從事性交易部分）之案外人○○○所涉妨害風化案件業經臺北地檢署檢察官為不起訴處分，則系爭建築物作為性交易場所之事實已不存在一節，亦非可採。

(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原處分機關以 105 年 5 月 23 日北市都築字第 10534332200 號函勒令案外人○○○停止違規

使

用，並副知訴願人等 2 人依建築物所有人責任督促使用人改善，如使用人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 30 萬元之罰鍰，且違規建築物將停止供水供電在案。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、本院之判斷：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……。』是訴願人等 2 人執臺北高等行政法院 1

05 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，先對訴願人等 2 人作成勒令停止使用之處分，即以訴願人等 2 人前經原處分機關以 105 年 5 月 23 日北市都築字第 10534332200 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，裁處訴願人等 2 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，尚難採為對訴願人等 2 人有利之認定。

(三) 另查系爭建築物先後 2 次經查獲作為性交易場所使用，即難免因傷風敗俗而有礙商業之便利、發展或妨礙公共安全、衛生之使用，自己違反都市計畫法第 35 條之規範意旨；復依原處分機關 106 年 3 月 3 日北市都築字第 10630593300 號函所附答辯書載明

略以：「……理由……三、……（八）……訴願人（即所有權人）所有之系爭建築物因 2 次查獲違規使用為性交易場所，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，認屬重大違規情節，本局依行政罰法第 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，並考量受處罰者之資力，援引都市計畫法第 79 條規定，處訴願人最高額度罰鍰並停止違規建築物供水、供電……。」是原處分機關依都市計畫法第 79 條第 1 項、行政罰法第 18 條第 1 項、臺北市政府執行「正俗專案」停止及恢復供水供電工作方案等規定，處訴願人等 2 人 30 萬元罰鍰並停止系爭建築物供水、供電，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關所為處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

五、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
委員 張慕貞
委員 柯格鐘
委員 范文清
委員 王韻茹
委員 吳泰雯
委員 王曼萍
委員 陳愛娥
委員 盛子龍
委員 劉昌坪

中華民國

106

年

3

月

29

日

市長 柯文哲請假

副市長 陳景峻代行
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）