

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 106 年 6 月 23 日北市都築字第 10634291900 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市北投區○○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓建築物（下稱系爭建物）坐落於本市土地使用分區之第 3 種住宅區，經本府警察局北投分局（下稱北投分局）於民國（下同）105 年 6 月 6 日查獲案外人○○○（下稱○君）於系爭建物經營無市招應召站有從業女子從事性交易情事，經北投分局以 105 年 7 月 26 日北市警投分刑字第 10533748700 號刑事案件

件報告書將○君等移送臺灣士林地方法院檢察署（下稱士林地檢署）偵辦，並以 105 年 8 月 3 日北市警投分行字第 10535732500 號函移請原處分機關處理。嗣原處分機關審認○君違規使用系爭建物為性交易場所，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 105 年 8 月 11 日北市都築字第 10536740400 號函勒令○君停止違規使用，同函並副知建物所有權人即訴願人依其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，建築物所有人將受新臺幣（下同）30 萬元罰鍰，且違規建築物將停止供水供電。嗣北投分局復於 106 年 5 月 3 日查獲案外人○○○、○○○（下各稱○君、○君）等 2 人違

規使用系爭建物為性交易場所，經北投分局以 106 年 5 月 10 日北市警投分刑字第 10631735400 號刑事案件報告書將案外人○君、○君等 2 人移送士林地檢署偵辦，並以 106 年 5 月 15 日北

市警投分行字第 10632784800 號函查報系爭建物為「正俗專案」列管執行對象。嗣原處分機關審認系爭建物違規使用為性交易場所，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 106 年 6 月 23 日北市都築字第 10634291900 號裁處書處訴願人 20 萬元罰鍰，並停止

系爭建物供水、供電。該裁處書於106年6月29日送達，訴願人不服，於106年7月17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。」

行政程序法第68條第1項規定：「送達由行政機關自行或交由郵政機關送達。」第72條第1項前段規定：「送達，於應受送達人之住居所、事務所或營業所為之。」第73條第1項規定：「於應送達處所不獲會晤應受送達人時，得將文書付與有辨別事理能力之同居人、受雇人或應送達處所之接收郵件人員。」第74條規定：「送達，不能依前二條規定為之者，得將文書寄存送達地之地方自治或警察機關，並作送達通知書兩份，一份黏貼於應受送達人住居所、事務所、營業所或其就業處所門首，另一份交由鄰居轉交或置於該送達處所信箱或其他適當位置，以為送達。前項情形，由郵政機關為送達者，得將文書寄存於送達地之郵政機關.....。」

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。」

臺北市政府執行「正俗專案」停止及恢復供水電工作方案暨裁罰基準第3點規定：「執行對象（一）查獲妨害風化或妨害善良風俗案件之營業場所.....。」第4點規定：「停止供水、供電原則及裁罰基準（一）本市建築物之使用，有本基準第三點各款情形之一，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，勒令建物使用人、所有權人停止違規使用。（二）違反都市計畫法第七十九條第一項案件裁罰基準：1. 第一階段處使用人新臺幣二十萬元罰鍰並勒令使用人、所有權人停止違規使用。2. 第二階段處使用

人新臺幣三十萬元罰鍰、所有權人新臺幣二十萬元罰鍰並停止違規建築物供水供電。...
....、」

臺北市府 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.....。」

二、本件訴願理由略以：系爭建物租賃給前使用人○○○作色情性交易違規場所使用，經原
處分機關以 105 年 8 月 11 日北市都築字第 10536740400 號函副知訴願人督促改善及停止
違

規使用，否則將停止供水供電，惟訴願人並不知情且未收到原處分機關告知函；嗣新使
用人於 106 年 5 月 3 日在租賃處違規使用被警方查獲，經警方告知才獲知上情，並即時解
除租約，惟原處分機關竟以第 2 次違規使用裁處訴願人 20 萬元罰鍰並斷水斷電，實有冤
屈，請撤銷罰鍰及斷水斷電，給予警惕改進機會。

三、查訴願人所有之系爭建物坐落於本市土地使用分區之第 3 種住宅區，惟系爭建物多次違
規使用為性交易場所，有系爭建物土地使用分區及所有權部查詢資料、原處分機關 105
年 8 月 11 日北市都築字第 10536740400 號函、北投分局 105 年 7 月 26 日北市警投分刑字
第 10

533748700 號、106 年 5 月 10 日北市警投分刑字第 10631735400 號等 2 刑事案件報告書及
105

年 8 月 3 日北市警投分行字第 10535732500 號、106 年 5 月 15 日北市警投分行字第
106327848

00 號函等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其未收到系爭建物第 1 次違規使用時，原處分機關通知其督促使用人改善
及停止違規使用之函文，至第 2 次違規使用被查獲時方知上情並即時解除契約，原處分
機關竟仍以第 2 次違規使用裁處訴願人罰鍰並斷水斷電，實有冤屈云云。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。查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 105 年 8 月 11 日北市都築字第 10536740400 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。然北投分局復於 106 年 5 月 3 日查

獲

系爭建物違規使用為性交易場所，原處分機關乃審認系爭建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。訴願人雖主張其並未收到上開原處分機關 105 年 8 月 11 日北市都築字第 10536740400 號函副本，惟查該函副本業經原處分

機關按訴願人之住址（臺北市北投區○○○路○○段○○巷○○弄○○號，亦為訴願人「個人戶籍資料」所載地址）寄送，因未獲會晤訴願人，亦無代收文書之同居人、受雇人或接收郵件人員，郵政機關乃於 105 年 8 月 17 日將該函寄存於○○郵局，並製作送達通知書 2 份，1 份黏貼於訴願人住居所門首，1 份置於該送達處所信箱或其他適當位置，已生合法送達效力，此有原處分機關送達證書影本在卷可憑。則系爭建物於 106 年 5 月 3 日再經查獲使用為性交易場所，原處分機關依行政罰法第 18 條第 1 項及臺北市政府執行「正俗專案」停止及恢復供水電工作方案暨裁罰基準第 4 點第 2 款規定，處所有權人即訴願人 20 萬元罰鍰並停止違規建築物供水供電，並無違誤。至訴願人主張其已及時解除契約部分，縱訴願人確有事後改善違規行為，惟不影響本件違規事實之成立。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（公出）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 柯 格 鐘

委員 范 文 清

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

委員 盛 子 龍

中華民國 106 年 10 月 12 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：臺北市士林區福國路 101 號）