

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因都市計畫法事件，不服原處分機關民國 106 年 9 月 15 日北市都築字第 10637305202 號

裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分關於處分訴願人部分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

事 實

訴願人所有本市中山區○○○路○○巷○○號○○樓、○○樓及地下○○樓建築物（權利範圍 1/6；下稱系爭建物）位於都市計畫第 4 種商業區（依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第 4 種商業區使用，原屬第 3 種商業區），由案外人○○○（即前使用人，下稱○君）於該址經營「○○會館」。前經本府警察局中山分局（下稱中山分局）於民國（下同）105 年 10 月 25 日在系爭建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，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、第 24 條等規定，經原處分機關依都市計畫法第 79 條第 1 項前段規定以 105 年 12 月 15 日北

市都築字第 10540524800 號函命系爭建物使用人○君停止違規使用，並以同日期北市都築字第 10540524801 號函通知當時之所有人○○○、○○○、○○○及○○○等 4 人依建築物所有人責任，停止違規使用，如該建築物再遭查獲仍有違規使用情事，將依都市計畫法第 79 條第 1 項後段規定，停止違規建築物供水、供電，且將受新臺幣（下同）30 萬元之罰鍰。嗣中山分局復於 106 年 7 月 20 日查獲案外人○○○（下稱○君）於系爭建物經營「○○館」有從業女子從事性交易情事，違規使用為性交易場所，乃將使用人○君移送臺灣臺北地方法院檢察署偵辦；另以 106 年 7 月 25 日北市警中分行字第 10634369300 號函查報系爭建物為「正俗專案」

列管執行對象。原處分機關審認○君將系爭建物違規使用為性交易場所，系爭建物再次違規使用為性交易場所，訴願人及其他共有人○○○、○○○、○○○等 4 人未履行所有權人停止違規使用之義務，○君、訴願人及其他共有人○○○、○○○、○○○等人均分別違反都市計畫法第 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 條及 24 條等規定，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，以 106 年 9 月 15 日北市都築字

第 10637305201 號函檢送同日期北市都築字第 10637305200 號裁處書處○君 20 萬元罰鍰，並勒令○君停止違規使用（訴願案刻由本府另案受理中）；並以同日期北市都築字第 10637305203 號函檢送同日期北市都築字第 10637305202 號裁處書處訴願人及其他共有人○○○、○○○、○○○等 4 人 20 萬元罰鍰，並停止系爭建物供水、供電。該 106 年 9 月 15 日北市都築字第 10637305202 號裁處書於 106 年 9 月 19 日送達訴願人。訴願人不服上開第 10637305202 號裁處書，於 106 年 10 月 12 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願人雖於訴願書載明原處分發文日期及文號為「106 年 9 月 15 日北市都築字第 10637305203 號」，惟該函僅係檢送裁處書等予訴願人，揆其真意，應係不服原處分機關 106 年 9 月 15 日北市都築字第 10637305202 號裁處書，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 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（一）第三十五組：駕駛訓練場。……。二 不允許使用，但得附條件允許使用（一）第十二組：公用事業設施。（二）第三十二組：娛樂服務業。……。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。」第 24 條規定：「在第四種商業區之使用，應符合下列規定：一 不允許使用（一）第三十五組：駕駛訓練場。……。二 不允許使用，但得附條件允許使用（一）第十二組：公用事業設施。（二）第三十四組：特種服務業。……。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。」

行為時臺北市政府執行「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、本件訴願理由略以：訴願人係於 106 年 1 月 13 日取得系爭建物之所有權（權利範圍 1/6），原處分機關 105 年 12 月 15 日第 1 次發函時，訴願人尚非系爭建物所有權人，然原處分機

機

關未先依臺北市政府執行「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 款第 1 目規定命訴願人督促使用人改善及停止違規使用；即逕依同基準第 4 點第 2 款第

目規定處訴願人 20 萬元罰鍰，顯已違反行政自我拘束原則。

四、查系爭建物坐落於本市土地使用分區之第 4 種商業區（依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第 4 種商業區使用，原屬第 3 種商業區），惟系爭建物再次違規使用為性交易場所，有原處分機關 105 年 12 月 15 日北市都築字第 10540524801 號函、中山分局 106 年 7 月 21 日

北市警中分刑字第 10633531000 號刑事案件報告書及 106 年 7 月 25 日北市警中分行字第 106

34369300 號函等影本附卷可稽，原處分固非無見。

五、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）。本件訴願人雖非行為人，惟其既為系爭建物所有權人，本於對該建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。是依上開規定負狀態責任之人須以其對建物具有事實上管領力為前提。復按「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 20 萬元罰鍰並停止違規建築物供水供電。……。」為臺北市政府執行「正俗專案」停止及恢復供水電工作方案暨裁罰基準第 4 點所明定；準此，違反都市計畫法第 79 條第 1 項案件，於第 1 階段係勒令所有權人停止違規使用；第 2 階段始處所有權人 20 萬元罰鍰並停止違規建築物供水供電。查本案訴願人係於 106 年 1 月 13 日始因贈與而取得系爭建物之所有權，則依前述說明，訴願人於 106 年 1 月 13 日起始對系爭建物負有排除違法狀態回復合法狀態之狀態責任，本件中山分局於 105 年 10 月 25 日在系爭建物內查獲從業女子與男客從事性交易，第 1 階段違反都市計畫法第 35 條規定時，訴願人尚未取得系爭建物之所有權，此際得否使其負第 1 階段建物所有權人之狀態責任，不無疑義；又中山分局於 106 年 7 月 20 日再次在系爭建物內查獲從業女子與男客從事性交易，第 2 階段違反都市計畫法第 35 條規定時，訴願人方為系爭建物之所有權人，則訴願人究應負第 1 階段建物所有權人之狀

態責任？抑或逕負第 2 階段建物所有權人之狀態責任？即有待釐清。從而，本案既有上開疑義尚待釐清，為求原處分之正確適法，應將原處分關於處分訴願人部分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，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 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 劉 建 宏

中華民國 106 年 12 月 26 日

市長 柯文哲
法務局局長 袁秀慧 決行