

訴 願 人 ○○○

訴 願 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 9 月 4 日北市都築字第 106365 號函及第 16302 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

一、關於 106 年 9 月 4 日北市都築字第 10636516302 號函部分，訴願駁回。

二、關於 106 年 9 月 4 日北市都築字第 10636516303 號裁處書部分，原處分撤銷，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

訴願人等 2 人所有本市萬華區○○路○○號○○樓、○○樓、○○樓、○○樓及○○樓建築物（位於都市計畫第 3 種商業區，下稱系爭建物），前經原處分機關審認案外人即使用人○○○（下稱○君）違規使用系爭建物之○○樓及○○樓為性交易場所，乃以民國（下同）105 年 6 月 14 日北市都築字第 10535024300 號函勒令○君停止違規使用；同函副知訴願人等 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停止違規使用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。嗣本府警察局萬華分局（下稱萬華分局）復於 106 年 5 月 27 日查獲案外人○○○（下稱○君）於系爭建物（按：○○至○○樓）經營「無市招應召站」，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○君等移送臺灣臺北地方法院檢察署偵辦；另以 106 年 6 月 8 日北市警萬分行字第 10632202500 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，系爭建物之○○樓及○○樓再次違規使用為性交易場所，訴願人等 2 人未履行所有權人停止違規使用之義務，○君及訴願人等 2 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 條等規定，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，以 106 年 9 月 4 日北

市都築字第 10636516300 號裁處書處○君 20 萬元罰鍰，並勒令○君停止違規使用（刻由本府另案受理訴願案中）；並以同日期北市都築字第 10636516304 號函檢送同日期北市都築字第 10636516303 號裁處書處訴願人等 2 人 20 萬元罰鍰，並停止系爭建物之○○樓及○○樓供水、供電。另就系爭建物○○樓○○樓及○○樓違規使用為性交易場所部分則以同日期北市都築字第 10636516302 號函命訴願人等 2 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 項規定，停止違規建築物供水、供電，且訴願人等 2 人將受 20 萬元之罰鍰。上開第 10636516303 號裁處書及第 10636516302 號函分別

於 106 年 9 月 6 日及 9 月 8 日送達訴願人等 2 人，訴願人等 2 人不服，於 106 年 10 月 6 日向本府提起

訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理由

一、本件訴願人等 2 人雖於訴願書載明請求撤銷 106 年 9 月 4 日北市都築字第 10636516304 號函

之 20 萬元罰鍰及停止供水電之處分，惟該函僅係檢送裁處書等予訴願人等 2 人，揆其真意，應係不服原處分機關 106 年 9 月 4 日北市都築字第 10636516303 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……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。」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（下稱裁罰基準）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：

(一) 訴願人等 2 人僅係將系爭建物出租予他人經營養生館，無從得知內部實際商業行為，已善盡所有權人注意義務，絕無故意或過失之責任，亦無實質上之管理權責，訴願人等 2 人無法天天去開門檢查承租人是否有所稱的違法行為，原處分並不恰當，請撤銷處分。

(二) 原處分機關對未實際使用系爭建物之所有人即訴願人等 2 人裁罰程度高於行為人，

有違比例原則。

四、關於 106 年 9 月 4 日北市都築字第 10636516302 號函部分：

(一) 查訴願人等 2 人所有之系爭建物坐落於本市土地使用分區之第 3 種商業區，惟系爭建物○○樓、○○樓及○○樓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、萬華分局 106 年 5 月 28 日北市警萬分刑字第 10631783900 號刑事案件

案

件報告書及 106 年 6 月 8 日北市警萬分行字第 10632202500 號函等影本附卷可稽，原處

分自屬有據。

(二) 至訴願人等 2 人主張其等僅係將系爭建物出租予他人經營養生館，無從得知內部實際商業行為，已善盡所有權人注意義務，絕無故意或過失之責任，亦無實質上之管理權責，訴願人等 2 人無法天天去開門檢查承租人是否有所稱的違法行為，原處分並不恰當云云。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。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）。本件訴願人等 2 人雖非行為人，惟其等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。卷查萬華分局於 106 年 5 月 27 日查獲系爭建物○○樓、○○樓及○○樓第 1 次違規使用為性交易場所，經原處分機關依前開都市計畫法第 79 條及裁罰基準第 4 點第 1 款等規定，以 106 年 9 月 4 日北市都築字第 10636516302

號函命訴願人等 2 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 項規定，停止違規建築物供水、供電，且訴願人等 2 人將受 20 萬元之罰鍰處分，並無違誤。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。從而，本件原處分機關所為處分，揆諸前揭規定，並無不合，此部分原處分應予維持。

五、關於 106 年 9 月 4 日北市都築字第 10636516303 號裁處書部分：

(一) 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、所有權人二十萬元罰鍰並停止違規建築物供水供電。……。」為裁罰基準第 4 點所明定。

（二）查本件萬華分局於 106 年 5 月 27 日再次查獲系爭建物○○樓及○○樓違規使用為性交易場所，有萬華分局 105 年 6 月 7 日北市警萬分行字第 10530252200 號函、105 年 5

月 27

日北市警萬分行字第 10531597100 號刑事案件報告書、106 年 6 月 8 日北市警萬分行字

第 10632202500 號函及 106 年 5 月 28 日北市警萬分行字第 10631783900 號刑事案件報告

書等影本附卷可稽。依卷附 106 年 9 月 4 日北市都築字第 10636516303 號裁處書記載略

以：「……處分理由……二、……經警察局萬華分局於 106 年 5 月 27 日再次查獲違規使用為性交易場所，違反 105 年 12 月 28 日修正發布『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 點及第 4 點第 2 款第 2 目規定，處臺端新

臺幣 20 萬元，並停止違規建築物供水、供電。……」惟依裁處書所援引之 105 年 12 月 28 日修正發布之裁罰基準第 4 點規定，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。本案原處分機關係依上開裁罰基準第 2 階段規定予以裁處，惟其第 1 階段勒令所有權人停止違規使用之具體事證為何？尚有不明。此涉及訴願人等 2 人應依何階段裁罰，有先予究明之必要，惟遍查全卷並無相關資料或說明可供審究，有再予釐清確認之必要。從而，為求原處分之正確適法及維護訴願人等 2 人權益，應將此部分原處分撤銷，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，本件訴願為部分無理由，部分為有理由，依訴願法第 79 條第 1 項及第 81 條，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 吳 雯  
委員 王 萍  
委員 陳 愛  
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

如對本決定駁回部分不服者，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）