

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 9 月 15 日北市都築字第 10637305200 號、第 10637305202 號裁處書及第 10637305203 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

一、關於 106 年 9 月 15 日北市都築字第 10637305202 號裁處書部分，訴願駁回。

二、關於 106 年 9 月 15 日北市都築字第 10637305200 號裁處書及第 10637305203 號函部分，訴願

不受理。

事 實

訴願人所有本市中山區○○○路○○巷○○號○○樓、○○樓及地下 1 樓建築物（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「○○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 1054

0524800 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○○○、○○○、○○○及訴願人等 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」（市招名稱），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 條及第 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 號裁處書處使用人○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。上開函及裁處書於 106 年 9 月 20 日送達訴願人。訴願人不服上開第 10637305200 號、第 10637305202 號裁處書及第 10637

305203 號函，於 106 年 10 月 18 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、本件訴願人雖於訴願書載明不服原處分機關 106 年 9 月 15 日北市都築字第 10637305201 號

函，惟該函僅係原處分機關檢送 106 年 9 月 15 日北市都築字第 10637305200 號裁處書等予

使用人○君，揆其真意，應係不服該裁處書，合先敘明。

貳、關於 106 年 9 月 15 日北市都築字第 10637305202 號裁處書部分：

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（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。」

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。」

二、本件訴願理由略以：系爭建物久經閒置，從未租借他人，訴願人及他共有人○○○已委請律師，對系爭建物之收益管理事宜進行協調，請撤銷原處分。

三、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 10

634369300 號函等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建物久經閒置，從未租借他人，訴願人及他共有人○○○已委請律師，對系爭建物之收益管理事宜進行協調，請撤銷原處分云云。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）。

- (二) 次查訴願人與他人共有之系爭建物，前經原處分機關審認違規使用為性交易場所，業以 105 年 12 月 15 日北市都築字第 10540524801 號函通知訴願人等所有人依建築物

所

有人責任，停止違規使用，該函並載明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 30 萬元罰鍰之處分，該函並於 105 年 12 月 21 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。是訴願人及其他共有人於收受該函通知後，自應善盡所有權人維持系爭建物合法使用之法律義務；然中山分局復於 106 年 7 月 20 日在系爭建物查獲從業女子從事性交易，則原處分機關審認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違反都市計畫法等規定之事實，應堪認定。訴願人自難以前開主張而邀免其責。從而，此部分處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

參、關於 106 年 9 月 15 日北市都築字第 10637305200 號裁處書及第 10637305203 號函部分：

- 一、按訴願法第 1 條第 1 項前段規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 18 條規定：「自然人、法人、非法人之團體或其他受行政處分之相對人及利害關係人得提起訴願。」第 77 條第 3 款、第 8 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……三、訴願人不符合第十八條之規定者。……八、對於非行政處分……提起訴願者。」

行政法院 62 年裁字第 41 號判例：「官署所為單純的事實敘述或理由說明，並非對人民之請求有所准駁，既不因該項敘述或說明而生法律上之效果，非訴願法上之行政處分，人民對之提起訴願，自非法之所許。」

75 年判字第 362 號判例：「因不服中央或地方機關之行政處分而循訴願或行政訴訟程序謀求救濟之人，依現有之解釋判例，固包括利害關係人而非專以受處分人為限，所謂利

害關係乃指法律上之利害關係而言，不包括事實上之利害關係在內.....。」

二、查本件原處分機關 106 年 9 月 15 日北市都築字第 10637305203 號函，核其內容僅係原處分

機關檢送同日期北市都築字第 10637305202 號裁處書等予訴願人及他共有人，並非對其所為之行政處分。訴願人對之提起訴願，揆諸前揭規定及行政法院 62 年裁字第 41 號判例意旨，自非法之所許。另依行政法院 75 年判字第 362 號判例，循訴願程序謀求救濟之人固包括利害關係人，然所謂利害關係乃指法律上之利害關係而言，不包括事實上之利害關係在內。本件原處分機關 106 年 9 月 15 日北市都築字第 10637305200 號裁處書係處系爭

建物使用人○君 20 萬元罰鍰，並勒令其停止違規使用，並未有限制訴願人及其他共有人對系爭建物之所有權能，難謂該裁處書對訴願人致生所有權或其他權利之損害；又訴願人未能提供其他法律上利害關係資料供核，難認訴願人與該處分有何法律上利害關係。

是訴願人對該裁處書提起訴願，揆諸前揭規定及判例意旨，應屬當事人不適格。

肆、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為無理由；依訴願法第 77 條第 3 款、第 8 款及第 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 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 盛 子 龍

委員 劉 建 宏

委員 劉 昌 坪

中華民國 107 年 1 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）