

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 109 年 8 月 19 日北市都築字第 1093090024

號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人所有本市士林區○○路○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），位於都市計畫第 3 種商業區（原屬第 3 種住宅區，依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第 3 種商業區使用），經本府警察局士林分局（下稱士林分局）於民國（下同）109 年 7 月 22 日查獲系爭建物內擺設賭博性電子遊戲機，除將相關人員以涉違反電子遊戲場業管理條例、賭博罪嫌移送臺灣士林地方檢察署偵辦外，並查報系爭建物為「正俗專案」執行對象，另以 109 年 8 月 6 日北市警士分行字第 1093026351 號函檢送相關資料移請原處分機關處理。嗣原處分機關審認系爭建物位於第 3 種商業區（原屬第 3 種住宅區），違規使用為擺設賭博性電子遊戲機場所，違反都市計畫法第 34 條、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 8 條、第 23 條等規定，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，以 109 年 8 月 19 日北市都築

字第 1093090024 號函（下稱原處分）通知訴願人依建築物所有人責任，停止違規使用，如系爭建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，且其將受新臺幣（下同）20 萬元之罰鍰。該函於 109 年 8 月 21 日送達，訴願人不服，

於 109 年 9 月 9 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 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：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。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。……。」

臺北市土地使用分區管制自治條例第 8 條規定：「在第三種住宅區內得為下列規定之使用：一 允許使用……二 附條件允許使用……。」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。……（十一）第五十六組：危險性工業。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。……（七）第五十二組：公害較輕微之工業。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」停止及恢復供水供電工作方案暨裁罰基準第 2 點規定：「依據法令（一）都市計畫法第七十九條……（十三）電子遊戲場業管理條例第十五條、第十六條、第十七條、第二十一條、第二十二條、第二十八條。……。」第 3 點規定：「執行對象……（三）查獲經營賭博性電動玩具案件之營業場所。……。」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：訴願人與承租方訂定契約時，已明定租賃之屋僅供合法使用，訴願人無可能常駐點監督租戶是否合法經營事業；接獲原處分機關通知後，已告知承租人必須遵守國家法令，經營合法規定之事業，善盡監督之責，請免除訴願人之責任。

三、查系爭建物位於都市計畫第3種商業區（原屬第3種住宅區，依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第3種商業區使用），經士林分局於109年7月22日查獲系爭建物內擺設賭博

性電子遊戲機，有系爭建物地籍套繪都市計畫使用分區圖及建物所有權相關部別查詢畫面資料、士林分局109年8月6日北市警士分行字第1093026351號函及所附資料影本附卷

可稽；是訴願人未依所有人責任排除系爭建物違規使用之狀態，堪予認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張租約已明定租屋僅供合法使用，訴願人無可能常駐點監督租戶是否合法經營事業，已告知承租人必須守法經營事業，善盡監督之責云云。經查：

(一) 按住宅區以建築住宅為主，其土地及建築物之使用，不得有礙居住之寧靜、安全及衛生；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；而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，得處建築物所有權人等6萬元以上30萬元以下罰鍰，並勒令停止使用等；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；揆諸都市計畫法第34條、第35條、第79條第1項及臺北市都市計畫施行自治條例第10條之1等規

定自明。次按都市計畫法第1條載明該法制定目的係為改善居民生活環境，並促進市、鎮、鄉街有計畫之均衡發展，而賭博性電子遊戲機之存在難免傷風敗俗，有礙居住安寧，故限制賭博性電子遊戲機之存在空間，使其遠離居民正常之生活環境，自為都市計畫法立法目的所涵蓋，且不因住宅區或商業區而有不同。

(二) 本案士林分局○○派出所於109年7月22日對案外人○○○所作之調查筆錄記載略以：
「.....問：.....109年07月13日現場查核○○路○○號娃娃機工場，依經濟部經商字第10702412670號函釋，未符合經濟部評鑑規定之機台，係屬電子遊戲機之範疇，故通知你本日至文林派出所說明製作調查筆錄，並告知你疑涉違反電子遊戲場管理條例是否知悉？答 知道。地址是○○號。問 經警方出示現場拍攝照片，該違反電子遊戲場管理條例電子遊戲機是否為你所承租擺設？機檯為誰所有？目前為何人管理？答 是我擺設的。機檯為我所有。管理人是我，但我有請小幫手。.....問 你所管理電子遊戲機機台改裝、改變遊戲玩法為何人所為？.....答 機檯是我更改的。」

.....問 你所管理之機檯經改裝及改變玩法後，不符合商業處所評鑑規定之機台，屬電子遊戲機之範疇，違反電子遊戲場業管理條例；且機檯內兵兵球至指定位置即可中獎換取商品之玩法，使商品之獲得具有射悻性，涉嫌違反賭博罪你是否知悉？ 答不清楚。.....」上開筆錄並經案外人○○○簽名在案；是原處分機關審認訴願人所有之系爭建物作為擺設賭博性電子遊戲機場所使用，並非無據。

(三) 復查本件訴願人雖非違規使用系爭建物之行為人，惟其既為系爭建物所有權人，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責任。原處分機關審認訴願人所有系爭建物違規作為擺設賭博性電子遊戲機場所使用，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，命其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，將依上開規定，停止違規建築物供水、供電，且其將受 20 萬元之罰鍰，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	范	文	清
委員	王	韻	茹
委員	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	盛	子	龍
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽

中華民國 109 年 11 月 11 日
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）