

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 114 年 3 月 5 日北市都築字第 11430143862 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人○○○所有本市中正區○○○路○○號○○樓、○○號○○樓及訴願人○○○所有本市中正區○○○路○○號○○樓建築物（下合稱系爭建物）位於都市計畫第 4 種商業區，訴願人等 2 人將系爭建物出租予○○○（下稱○君）使用，租期自民國（下同）112 年 5 月 15 日至 121 年 9 月 14 日。經本府警察局中正第一分局（下稱中正第一分局）於 113 年 7 月 18 日查獲○君在系爭建物經營○○○○○○○○○○協會，以撲克牌為賭博工具，提供賭客進入系爭建物賭博財物，違規使用系爭建物為賭博場所，除將○君等相關人員以涉刑法賭博罪嫌移送臺灣臺北地方檢察署（下稱臺北地檢署）偵辦外，並查報系爭建物為「正俗專案」執行對象，另函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 4 種商業區，違規使用為賭博場所，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 24 條等規定，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，以 114 年 3 月 5 日北市都築字第 11430143861 號裁處書處○君新臺幣（下同）20 萬元罰鍰，並勒令停止違規使用；另以 114 年 3 月 5 日北市都築字第 11430143862 號函（下稱原處分）通知系爭建物所有權人即訴願人等 2 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，且將受 20 萬元之罰鍰處分。原處分於 114 年 3 月 7 日送達，訴願人等 2 人不服，於 114 年 4 月 1 日經由原處分機關向本府提起訴願，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：在中央為內政部；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

園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）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。……。」

臺北市土地使用分區管制自治條例第 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。……（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。……（六）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……臺北市土地使用分區管制自治條例。……（五）刑法……第二百六十六條至第二百六十九條。」第 3 點規定：「執行對象……（三）查獲經營賭博……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。……。」

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：訴願人等 2 人於○君承租時，已明確於租約中明訂系爭建物禁止八大行業、娃娃機、快閃店等。○君於締約前向訴願人等 2 人聲稱其公司乃合法經營，主要營業項目是經過政府司法單位認可的桌遊賽事，只是競賽性質的遊戲，所以才出租，訴願人等 2 人係收受原處分後才知情○君承租後違約

作為賭博場所使用。訴願人等 2 人與○君之租賃契約業經公證，不能隨意解約，○君迄今仍未遭起訴或有罪判決，如訴願人等 2 人依原處分意旨禁止○君舉辦賽事或停止租約，將承擔違約賠款之責任。系爭建物遭警方搜索後，訴願人等 2 人已發存證信函勸告○君不可非法使用，已善盡能力所及之監督與改善，請撤銷原處分。

三、查系爭建物位於都市計畫第 4 種商業區，經中正第一分局於 113 年 7 月 18 日查獲系爭建物違規使用為賭博場所，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列印畫面資料、中正第一分局 113 年 7 月 19 日北市警中正一分刑字第 1133010722 號函及所附刑事案件報告書、113 年 8 月 6 日北市警中正一分行字第 11330388802 號函、113 年 10 月 2 日北市警中正一分刑字第 1133012833 號函（下稱 113 年 10 月 2 日函）及所附刑事案件報告書、114 年 1 月 3 日北市警中正一分行字第 1143024029 號、114 年 1 月 7 日北市警中正一分行字第 1143024269 號、114 年 1 月 21 日北市警中正一分行字第 1143024999 號、114 年 2 月 7 日北市警中正一分行字第 1143026125 號、114 年 2 月 24 日北市警中正一分行字第 1143027486 號函及所附資料、調查筆錄、現場採證照片等影本附卷可稽；原處分機關依都市計畫法第 79 條第 1 項前段規定，以原處分命系爭建物所有權人即訴願人等 2 人依建築物所有人責任，停止違規使用，自屬有據。

四、至訴願人等 2 人主張租賃契約業經公證，○君未遭起訴或有罪判決不能隨意解約云云。經查：

（一）按商業區以建築商場（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 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，而賭博場所之存在難免傷風敗俗，有礙商業之便利、發展或妨礙公共安全、衛生之使用，故禁止賭博場所設於商業區，自為都市計畫法立法目的所涵蓋。

（二）查本案系爭建物位於第 4 種商業區，本件依中正第一分局 113 年 10 月 2 日函及所附刑事案件報告書影本所示，中正第一分局於 113 年 7 月 18 日

14 時 6 分許持臺灣臺北地方法院核發之搜索票（案由：賭博）至系爭建物執行搜索，當場查獲○君租用系爭建物作為○○○○○○○○協會場地，以舉辦德州撲克限時錦標賽之名義對外招攬不特定人之方式經營德州撲克職業賭場，以撲克牌為賭博工具，提供賭客在系爭建物賭博財物。賭博方式為賭客先以 3,400 元／6,500 元（其中 400 元／500 元作為協會行政費用）向櫃檯人員以 1 比 10 之比例換取 3 萬／6 萬籌碼後，再由發牌員工（即荷官）先發給每位賭客 2 張牌，再發 5 張公牌，每位賭客以持有之 2 張牌搭配 5 張公牌，選擇其中 5 張牌後由賭客互相比大小輸贏，賭金均以籌碼代替，每次起始下注賭資分別為大盲注 200 分、小盲注 100 分，可選擇加注、跟注、蓋牌或過牌，於比賽結束後再至櫃檯以 10 比 1 之方式換回現金賭資，並查獲○○○等 5 名工作人員，現場賭客○○○等 24 人，查扣抽頭金 28 萬 8,580 元、預備籌碼 2,637 萬 4,300 元、賭客共同賭資（籌碼）共 68 萬 8,490 元，監視器、點鈔機、任職員工表、錦標賽報名表、獎勵簽收表、工作日誌、撲克牌、計算機等物品。

（三）本案中正第一分局 113 年 7 月 18 日對現場賭客○○○所作之調查筆錄記載略以：「……問：你於 113 年 7 月 18 日遭警方搜索前，係何時進入賭場？進入賭場後向何人買入籌碼？賭桌報名費為何？其中是否有給予協會之行政費？如有為多少？（提示／如 3,400 報名費，400 為行政費即抽頭）買入當時由何人記帳？記帳於何處？以多少新臺幣為代價兌換籌碼？由何人兌換？比率為何？答：13 時 30 分許。向櫃檯人員買入籌碼。進場 6,500 報名費，500 為行政費即抽頭，由櫃檯人員收取。我不知道記帳於何處。問：現場以何種賭具、何種方式賭博財物？賭法為何？答：我們係以撲克牌為賭具，賭注分小盲注、大盲注，由荷官發 2 張撲克牌給每位賭客（即所謂的手牌），再發 3 張公牌於桌面，再依序發滿 5 張公牌，由賭客選擇是否加注、跟牌、蓋牌或過牌，於末次加注完畢後，依每位賭客手牌與公牌組合，花色最大者贏取彩池（POT）內所有賭注，即俗稱『德州撲克』之玩法。問：續上，賭桌上以何種方式下注？賭博籌碼面額分別為何？顏色如何區分？答：賭桌上以籌碼進行下注。100 灰色、500 紫色、1000 黃綠色、5000 藍色。……問：續上，你今天攜帶多少本金？賭客賭博結束後輸、贏籌碼如何兌換回新臺幣？向何人兌換？籌碼是否等同現金？答：6,000 元。拿籌碼去找櫃檯換。籌碼不等同於現金，比率 1：10。……」，該調查筆錄經○○○簽名確認在案，且其他賭客○○○、○○○、○○○、○○○等於接受詢問時，就報名費即包含抽頭，係以撲克牌為賭具，使用籌碼進行下注，及結束後以剩餘籌碼以 1：10 比率

兌換現金等賭博方式，亦為與賭客○○○相同之陳述，並有其等之調查筆錄影本附卷可稽。另賭客○○○等 24 人均經中正第一分局以其等於非公共場所或非公眾得出入之職業賭博場所賭博財物者，違反社會秩序維護法為由，各處 9,000 元罰鍰，是系爭建物於 113 年 7 月 18 日有作為賭博場所使用之事實，堪予認定。

(四) 復查本件訴願人等 2 人雖非違規使用系爭建物之行為人，惟其等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等 2 人所有系爭建物違規作為賭博場所使用，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，命其等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，且將受 20 萬元之罰鍰處分，並無違誤。至訴願人等 2 人與○君之租賃契約是否經公證，此屬訴願人等 2 人與○君間私法契約關係，不影響本件違規事實之成立及其等應依都市計畫法所負之建築物所有人責任。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 連 堂 凱
委員 張 慕 貞
委員 邱 駿 彥
委員 李 瑞 敏
委員 王 士 帆
委員 陳 衍 任
委員 周 宇 修
委員 陳 佩 慶
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 6 月 25 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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）