

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 ○○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 114 年 6 月 24 日北市都築字第 1143037041 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、本市○○區○○街○○號（下稱系爭建物）○○樓及地下○○樓，位於都市計畫第 2 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 2 種商業區使用），由案外人○○○（下稱○君）在系爭建物獨資經營「○○○○○○名店」（市招：○○○○○○○○名店），經本府警察局中山分局（下稱中山分局）持臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）核發之搜索票，於民國（下同）113 年 12 月 26 日（下稱查獲違規日）在系爭建物 1 樓及地下 1 樓內查獲有涉嫌妨害風化罪情事；除將相關人等以涉嫌妨害風化罪嫌移送臺灣○○地方檢察署偵辦外，並查報系爭建物 1 樓及地下 1 樓為「正俗專案」執行對象，另以 114 年 3 月 11 日北市警中分行字第 1143048966 號函（下稱 114 年 3 月 11 日函）、114 年 3 月 24 日北市警中分行字第 1143050571 號函（下稱 114 年 3 月 24 日函）檢送相關資料移請原處分機關處理。案經原處分機關審認○君違規使用系爭建物 1 樓及地下 1 樓為性交易場所，違反都市計畫法第 34 條、○○市都市計畫施行自治條例第 10 條之 1 及○○市土地使用分區管制自治條例行為時第 8 條等規定，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項前段、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 點等規定，以 114 年 4 月 1 日北市都築字第 11430217081 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；另以同日期北市都築字第 11430217082 號函（114 年 4 月 1 日函）通知系爭建物 1 樓所有權人即案外人○○○及○○○（下合稱○君及○君）及地下 1 樓所有權人即訴願人（113 年 10 月 24 日因遺囑繼承取得其母即被繼承人○○○所遺之該建物，於 113 年 12 月 31 日登記），請依建築物所有權人責任，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，且其將受 20 萬元之罰鍰。114 年 4 月 1 日函於

114 年 4 月 7 日送達○君、○君及訴願人。

二、嗣訴願人於 114 年 6 月 17 日依行政程序法第 128 條第 1 項第 2 款規定，向原處分機關申請撤銷 114 年 4 月 1 日函，其申請程序重開之理由略以，原處分機關未查明訴願人於查獲違規日後之 113 年 12 月 31 日始取得系爭建物地下 1 樓之所有權，有相當於行政訴訟法第 273 條第 1 項第 14 款規定，就足以影響於判決之重要證物漏未斟酌者，114 年 4 月 1 日函應撤銷。經原處分機關以 114 年 6 月 24 日北市都築字第 1143037041 號函（下稱原處分）駁回訴願人程序重開之申請，訴願人不服原處分，於 114 年 7 月 17 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理 由

一、按行政程序法第 128 條規定：「行政處分於法定救濟期間經過後，具有下列各款情形之一者，相對人或利害關係人得向行政機關申請撤銷、廢止或變更之。但相對人或利害關係人因重大過失而未能在行政程序或救濟程序中主張其事由者，不在此限：一、具有持續效力之行政處分所依據之事實事後發生有利於相對人或利害關係人之變更者。二、發生新事實或發現新證據者，但以如經斟酌可受較有利益之處分者為限。三、其他具有相當於行政訴訟法所定再審事由且足以影響行政處分者。前項申請，應自法定救濟期間經過後三個月內為之；其事由發生在後或知悉在後者，自發生或知悉時起算。但自法定救濟期間經過後已逾五年者，不得申請。第一項之新證據，指處分作成前已存在或成立而未及調查斟酌，及處分作成後始存在或成立之證據。」第 129 條規定：「行政機關認前條之申請為有理由者，應撤銷、廢止或變更原處分；認申請為無理由或雖有重新開始程序之原因，如認為原處分為正當者，應駁回之。」

行政訴訟法第 273 條第 1 項第 1 款、第 14 款規定：「有下列各款情形之一者，得以再審之訴對於確定終局判決聲明不服。但當事人已依上訴主張其事由經判決為無理由，或知其事由而不為上訴主張者，不在此限：一、適用法規顯有錯誤。……十四、原判決就足以影響於判決之重要證物漏未斟酌。」

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……。」「都市計畫法第 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）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。」

臺北市土地使用分區管制自治條例行為時第 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（一）第一組：獨立、雙併住宅。……（十二）第四十九組：農藝及園藝業。二、附條件允許使用（一）第十二組：公用事業設施。但不包括（十）加油站、液化石油氣汽車加氣站。……（二十）第五十一組：公害最輕微之工業。」行為時第 22 條規定：「在第二種商業區之使用，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。……（九）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。」

二、本件訴願理由略以：訴願人基於所有權移轉之事實，成為系爭建物地下 1 樓之登記名義人，無故意或過失可言，非違法行為人，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（五）等規定，裁處對象應以商業登記負責人或使用人或裁罰事實發生時之所有權人為限，其後所有權人若有變更，變更後之所有權人即不為裁處對象。訴願人於 113 年 12 月 26 日查獲違規日後，於 113 年 12 月 31 日始取得系爭建物地下 1 樓之所有權，原處分機關漏未斟酌有利訴願人之證據。另都市計畫法第 34 條、第 35 條、第 79 條第 1 項、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行為時第 8 條、第 22 條等規定，均未明文規定建物所有權人於不自營或不參與使用情形下，其所有建物遭第三人作為性交易場所使用，即屬違反規定。原處分適用法規顯有錯誤，原處分應撤銷。

三、查原處分機關依都市計畫法第 34 條、第 35 條、第 79 條第 1 項等規定，以 114 年 4 月 1 日函通知訴願人、○君及○君等 3 人，依建築物所有權人責任，停止違規使用，因訴願人、○君及○君等 3 人皆未於 30 日之法定不變期間提出訴願而告確定在案。嗣訴願人向原處分機關申請依行政程序法第 128 條第 1 項第 3 款規定撤銷 114 年 4 月 1 日函，經原處分機關否准所請；有原處分機關 114 年 4 月 1 日函及其送達證書、訴願人 114 年 6 月 17 日行政程序重開申請書等影本在卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張原處分適用法規顯有錯誤及漏未斟酌有利於訴願人之證據云云：

- (一) 按行政處分於法定救濟期間經過後，具有發生新事實或發現新證據，且限於如經斟酌可受較有利益之處分者，相對人或利害關係人得向行政機關申請撤銷、廢止或變更之，而所稱新證據，指處分作成前已存在或成立而未及調查斟酌，及處分作成後始存在或成立之證據；前項申請，應自法定救濟期間經過後 3 個月內為之；其事由發生在後或知悉在後者，自發生或知悉時起算，但自法定救濟期間經過後已逾 5 年者，不得申請；為行政程序法第 128 條所明定。行政機關認申請人依行政程序法第 128 條之申請為有理由者，應撤銷、廢止或變更原處分；認申請為無理由或雖有重新開始程序之原因，如認為原處分為正當者，應駁回之；行政程序法第 129 條亦有明文。
- (二) 又按住宅區為保護居住環境而劃定，商業區為促進商業發展而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙居住之寧靜、安全及衛生或商業之便利；違反都市計畫法或直轄市政府等依該法所發布之命令者，得處所有權人及使用人等 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。且「性交易服務業」目前仍非臺北市土地使用分區管制自治條例所准許，因此在住宅區或商業區之土地或建築物內，從事性交易服務業之使用，自屬違反臺北市政府依都市計畫法令對土地使用分區管制之行為。
- (三) 查系爭建物之土地使用分區原屬第 3 種住宅區，且系爭建物尚未依都市計畫辦理變更回饋為第 2 種商業區，依臺北市土地使用分區管制自治條例行為時第 8 條規定，不允許第 3 種住宅區作性交易場所使用；再者，依同自治條例行為時第 22 條規定，第 2 種商業區亦不允許作性交易場所使用。依卷附建物資料，訴願人因遺囑繼承而於 113 年 12 月 31 日取得系爭建物地下 1 樓之所有權。原處分機關審認訴願人所有系爭建物之地下 1 樓違規作為性交易場所使用，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，以 114 年 4 月 1 日函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。該函依訴願人之戶籍地址（○○市○○區○○路○○段○○號○○樓）寄送，於 114 年 4 月 7 日送達，訴願人如有不服，依訴願法第 14 條第 1 項規定，應於行政處分達到之次日起 30 日內提起訴願，是訴願之期間末日為 114 年 5 月 7 日（星期三），訴願人未於上開法定期間內提起訴願，114 年 4 月 1 日函於上開期日業已確定。嗣後訴願人認本案有行政程

序法第 128 條第 1 項第 3 款「其他具有相當於行政訴訟法所定再審事由且足以影響行政處分者」之情形，認 114 年 4 月 1 日函未查明訴願人取得所有權時間，有相當於行政訴訟法第 273 條第 1 項第 14 款「原判決就足以影響於判決之重要證物漏未斟酌」之事由，申請程序重開。查該事由於行政程序重開申請之解釋上，應以該證物如經斟酌可受較為有利之決定者為限，且係指於前行政程序終結前，已經存在並已提出之證物，而為行政機關認為不必要，而仍忽略該證據未為調查，或已為調查而未就其調查結果予以判斷者。本件原處分機關 114 年 4 月 1 日函作成時，訴願人已為系爭建物之地下 1 樓之所有權人，原所有權人對系爭建物之地下 1 樓已不具有事實上管理力，而無從命其依建物所有權人責任停止違規使用。本案尚無足以影響處分之重要證物如受斟酌可受較為有利之認定之情事。另訴願人於訴願時復主張有行政訴訟法第 273 條第 1 項第 1 款「適用法規顯有錯誤」之事由，查適用法規顯有錯誤，係指行政機關就處分所適用之法規與該案應適用之現行法律、司法院解釋等有所違反而言，至於事實之認定或法律上見解之歧異而有所爭執，尚難謂適用法規顯有錯誤。本案原處分已敘明處分理由及依據，並無該款事由存在。訴願主張，屬一己主觀對法規表示之見解，不足採據。是訴願人依行政程序法第 128 條第 1 項第 3 款規定為由，請求行政程序重開，自非法之所許，原處分機關所為否准訴願人行政程序重開之申請，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，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（公出）  
委員 張 慕 貞（代行）  
委員 陳 愛 娥  
委員 邱 駿 彥  
委員 李 瑞 敏  
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 10 月 15 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）