

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

共 同 送 達 代 收 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 9 月 2 日  
北市都築字第 11430647912 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人等 2 人所有本市大安區○○○路○○段○○之○○號○○樓建築物（權利範圍訴願人○○○3 分之 2、訴願人○○○3 分之 1，下稱系爭建物），位於都市計畫第 3 種商業區（原屬第 2 種商業區，依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第 3 種商業區使用），訴願人等 2 人將系爭建物出租予案外人○○○（下稱○君）經營「○○○○工作室」使用。經本府警察局大安分局（下稱大安分局）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）114 年 1 月 21 日查獲○君在系爭建物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○君及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」列管執行對象，另以 114 年 4 月 29 日北市警安分行字第 1143054251 號、114 年 5 月 5 日北市警安分行字第 1143054711 號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行為時第 22 條、第 23 條等規定，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項前段及臺北市政府執行「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 4 點等規定，以 114 年 5 月 15 日北市都築字第 11430342171 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 5 月 15 日北市都築字第 11430342172 號函（下稱 114 年 5 月 15 日函）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，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，

該函於 114 年 5 月 19 日送達訴願人等 2 人。

二、嗣大安分局於 114 年 5 月 23 日及 7 月 10 日再次查獲○君於系爭建物以撲克牌為賭博工具，提供賭客從事賭博行為，違規使用為賭博場所，除將○君及相關人員以涉刑法賭博罪嫌移送臺北地檢署偵辦外，並查報系爭建物為「正俗專案」列管執行對象，另以 114 年 8 月 14 日北市警安分行字第 1143068356 號函（下稱 114 年 8 月 14 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○君將系爭建物違規使用為賭博場所；系爭建物再次違規使用為賭博場所，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 22 條、第 23 條等規定，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項前段及裁罰基準第 4 點等規定，以 114 年 9 月 2 日北市都築字第 11430647911 號裁處書處○君 30 萬元罰鍰，並停止系爭建物供水、供電。另以 114 年 9 月 2 日北市都築字第 11430647912 號裁處書（下稱原處分）處系爭建物所有權人即訴願人等 2 人 20 萬元罰鍰，並停止違規建築物供水、供電。原處分於 114 年 9 月 4 日送達，訴願人等 2 人不服，於 114 年 9 月 25 日向本府提起訴願，11 月 3 日補充訴願理由，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 32 條規定：「都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際情況，劃定其他使用區域或特定專用區。前項各使用區，得視實際需要，再予劃分，分別予以不同程度之使用管制。」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 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。」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。……。」第 3 點規定：「執行對象……（三）查獲經營賭博或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。……（五）不同階段不因登記負責人或使用人變更商業登記，而免除連續處罰之責任。（六）經核定『列管察看』者，其列管期間自處分函開立起二年。」

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、本件訴願及補充理由略以：原處分機關僅片面依大安分局之刑事報告書及調查筆錄，即率認○君違規使用系爭建物為賭博場所，並據此作成原處分。原處分機關未考量對訴願人等 2 人有利之情形，裁處之理由非以司法判決為依據，裁處前未給予訴願人等 2 人陳述意見機會，未待刑事判決之結果逕行認定○君在系爭建物從事賭博行為。○君所舉辦德州撲克限時錦標賽屬合法正當之競技賽，與一般賭博行為不同，比賽時間終了後由計分員按各參賽者（即玩家）之積分排定名

次，再將比賽結束時獎池內之總計分牌量，透過 ICM 電腦公式依「積分比例」計算後為獎金之發放，各玩家取得獎金之數額，不僅受到總獎金之限制，且在比賽時間內進行多次牌局，綜合各局輸贏狀況，最終手上尚有籌碼之各玩家，按計分牌籌碼數之高低排定名次，再依公式比例換算發放獎金，非僅以單局之下注輸贏結果直接兌換現金。玩家雖於調查筆錄所述「籌碼換現金」與○君舉辦限時錦標賽之規則不相符，可能係因不瞭解規則或受員警誘導所為陳述，原處分機關僅依據玩家之調查筆錄及遭違反社會秩序維護法案件處分書裁處之玩家均未聲明異議即推論本案為賭博行為，所認定之事實有違誤，請撤銷原處分。

三、查系爭建物位於都市計畫第 3 種商業區（原屬第 2 種商業區，依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第 3 種商業區使用），前經原處分機關以 114 年 5 月 15 日函通知訴願人等 2 人請依建築物所有權人責任，停止違規使用（賭博場所）後，仍經大安分局於 114 年 5 月 23 日及 7 月 10 日查得系爭建物提供賭客從事賭博行為，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、建物所有權相關部別查詢列印畫面資料、原處分機關 114 年 5 月 15 日函及其送達證書、大安分局 114 年 8 月 14 日函及所附刑事案件報告書、調查筆錄、現場蒐證照片及相關資料等影本附卷可稽。

四、至訴願人等 2 人主張○君所舉辦德州撲克限時錦標賽屬合法正當之競技賽，與一般賭博行為不同；原處分機關僅依據玩家之調查筆錄及遭違反社會秩序維護法案件處分書裁處之玩家均未聲明異議即推論本案為賭博行為，裁處前未給予訴願人等 2 人陳述意見機會，未待刑事判決之結果逕行認定○君在系爭建物從事賭博行為云云：

（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；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、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 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。又「賭博場所」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，從事賭博場所之使用，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。

（二）查本案系爭建物位於第 3 種商業區（原屬第 2 種商業區，依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第 3 種商業區使用），依大安分局 114 年 8 月 14

日函及所附刑事案件報告書、調查筆錄等影本所示，大安分局於 114 年 5 月 23 日 21 時 40 分許及 7 月 10 日 21 時 40 分許持臺北地院核發之搜索票（案由：賭博，以○君為受搜索人，系爭建物為搜索範圍等）至系爭建物執行搜索，當場查獲○君租用系爭建物充作賭博場所，聚集不特定之人下注德州撲克賭博財物。其賭博方式以撲克牌為賭具，賭客需先以 2,200 元（其中 200 元作為服務費用）兌換 5 萬點籌碼、5,400 元（其中 400 元作為服務費用）兌換 10 萬點籌碼，賭注分為小盲注、大盲注，2,000 元之大盲注 200 元、小盲注 100 元，5,400 元之大盲注 600 元、小盲注 300 元，每半小時提升盲注級別，共提升 2 次，荷官會發 2 張手牌予每位賭客，桌面上會依次發 5 張公牌，分別為翻牌 3 張、轉牌 1 張、河牌 1 張，依次由每桌玩家輪流下注，最後以手中的 2 張手牌與桌面上的 5 張公牌組合出的 5 張為最大牌型者獲勝，贏的對應籌碼後，依賭客剩餘籌碼以電腦系統計算約 1.25 之比例將剩餘籌碼換回現金，如賭客○○○參加「報名費 2200 級別」之剩餘籌碼 98200 可換回現金 3,700 元、賭客○○○參加「報名費 2200 級別」之剩餘籌碼 50000 可換回現金約 1,900 元。大安分局於 114 年 5 月 23 日並查獲包含○君（實際負責人）及工作人員等 5 人，現場賭客○○○等 20 人，查扣贓款 6 萬 1,000 元、帳冊 1 批、工作機 3 臺、點鈔機 1 台、監視器主機 1 臺（含螢幕）、監視器鏡頭 7 顆及撲克牌籌碼等賭具；114 年 7 月 10 日查獲包含工作人員 2 人，現場賭客○○○等 9 人，查扣贓款 1 萬 2,600 元、帳冊 1 批、工作機 3 臺、點鈔機 1 台、電腦主機 1 臺（含螢幕）及撲克牌、籌碼等賭具等物品。

- (三) 另賭客○○○等 21 人均經大安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。另經檢視本案筆錄，載有荷官、櫃臺人員及賭客○○○等人所述賭客於賭玩德州撲克後，均可將剩餘籌碼兌換現金之證詞；又本案查獲之現場負責人、櫃臺人員及荷官等職任務分工明確，賭客俟比賽結束後可至櫃臺以 25 比 1 方式換回現金，且現場查扣贓款，顯係共同意圖營利，供給賭博場所聚眾賭博之行為；況且籌碼即為現金之替代物而具有價值，兌換比例猶如換匯，手中留有籌碼即可依比例換取現金，此與一般賭博以現金對賭方式，並無差異；又本案筆錄亦載有賭客○○○等人所述，若賭客於當局中籌碼耗盡，可再次繳納報名費繼續上桌，且每次報名費店家均要以服務費名義預先抽取固定比例費用，在場賭客均如此陳述，並非如訴願人等 2 人所稱部分玩家不瞭解規則。是系爭建物於 114 年 5 月 23 日及 7 月 10 日有作為賭博場所使用之事實，堪予認

定。

(四) 復查系爭建物之土地使用分區屬第 3 種商業區(原屬第 2 種商業區,依都市計畫說明書圖規定辦理,始得作第 3 種商業區使用),依臺北市土地使用分區管制自治條例第 22 條、第 23 條規定,均不允許第 2 種商業區或第 3 種商業區作賭博場所使用。原處分機關前以 114 年 5 月 15 日函通知訴願人等 2 人依建築物所有權人責任停止系爭建物違規使用,如該建築物再遭查獲仍有違規使用情事,將處建築物所有人 20 萬元罰鍰,並停止違規建築物之供水、供電,該函於 114 年 5 月 19 日送達訴願人等 2 人,有送達證書影本附卷可稽。嗣大安分局於 114 年 5 月 23 日及 7 月 10 日查得系爭建物再度違規作為賭博場所,已如前述,則本件訴願人等 2 人雖非違規使用系爭建物之行為人,惟訴願人等 2 人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。是訴願人等 2 人尚難以其非違規行為人為由,冀邀免責。且○君上開違規事實業經原處分機關前次裁罰,○君前於提起訴願時即持相同理由爭執,亦經本府前次訴願決定所不採,而駁回其訴願在案,本件訴願人等 2 人仍執陳詞主張,自不足採。至訴願人等 2 人主張原處分作成前未給予陳述意見之機會一節,查本件訴願人等 2 人及原處分機關業已於 115 年 1 月 19 日至本府訴願審議委員會進行陳述意見,依行政程序法第 114 條第 1 項第 3 款規定,應認已事後給予訴願人等 2 人陳述意見之機會。

(五) 復按行政爭訟事件並不受刑事判決或不起訴處分決定之拘束,原處分機關仍得依調查所得事實證據,適用法規而為行政裁處。查本件依上開大安分局對相關人等所作之調查筆錄內容,已足以證明系爭建物有違規作為賭博場所使用之違規事實。訴願主張,不足採據。從而,原處分機關所為原處分,揆諸前揭規定,並無不合,應予維持。

五、至訴願人等 2 人就原處分申請停止執行 1 節,業經本府審認並無訴願法第 93 條第 2 項規定得停止執行之情形,以 114 年 10 月 14 日府訴三字第 1146087387 號函復訴願人等 2 人在案,併予敘明。

六、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 陳 愛 娥

委員 盛 子 龍  
委員 邱 駿 彥  
委員 李 瑞 敏  
委員 陳 衍 任  
委員 周 宇 修  
委員 邱 子 庭  
委員 陳 陽 升

中 華 民 國 115 年 2 月 2 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）