

訴 願 人 財團法人○○

代 表 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 114 年 10 月 20 日北市都築字第 11430773292 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人所有本市萬華區○○街○○段○○號○○樓、○○樓及地下○○樓建築物（下合稱系爭建物），位於都市計畫第 4 種商業區，案外人○○○（下稱○君）在該址獨資經營「○○文創館」（市招：○○棋牌），前經本府警察局萬華分局（下稱萬華分局）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 5 月 22 日查獲系爭建物提供賭客從事賭博行為，違規使用為賭博場所；除將○君及相關人等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，另以 114 年 7 月 17 日北市警萬分行字第 1143051947 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 24 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（下稱裁罰基準）第 4 點等規定，以 114 年 7 月 23 日北市都築字第 11430538691 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 11430538692 號函（下稱 114 年 7 月 23 日函）通知系爭建物所有權人即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，且將受 20 萬元之罰鍰處分，該函於 114 年 7 月 28 日送達訴願人。
- 二、嗣萬華分局復於 114 年 9 月 16 日持臺北地院核發之搜索票，查得系爭建物供賭客賭博財物之情事；除將相關人等以涉刑法賭博罪嫌移送臺北地檢署偵辦外，並以 114 年 10 月 13 日北市警萬分行字第 1143071688 號函（下稱 114

年 10 月 13 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，訴願人未履行所有權人停止違規使用之義務，○君及訴願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 24 條等規定，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項前段、裁罰基準第 4 點等規定，以 114 年 10 月 20 日北市都築字第 11430773291 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 10 月 20 日北市都築字第 11430773292 號裁處書(下稱原處分)處訴願人 20 萬元罰鍰，並停止系爭建物供水、供電。原處分於 114 年 10 月 29 日送達，訴願人不服，於 114 年 11 月 20 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 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 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。……」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。……。」

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：賭博為刑事案件，未經法院判決確定前，原處分機關無權裁罰，行為人為租客而非房屋出租人即訴願人，裁處 20 萬元罰鍰不當且無理由，另亦有業者遭查獲，仍繼續變更市招名稱經營，訴願人不解，請撤銷原處分。
- 三、查系爭建物位於都市計畫第 4 種商業區，前經原處分機關以 114 年 7 月 23 日函通知訴願人依建築物所有權人責任，停止違規使用（賭博場所）後，仍經萬華分局於 114 年 9 月 16 日查得在系爭建物內有提供賭客從事賭博行為，違規使用為賭博場所之情事，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 7 月 23 日函與其送達證書、萬華分局 114 年 10 月 13 日函及所附資料、搜索及扣押筆錄、扣押物品目錄表（含麻將、牌尺、搬風骰、籌碼點數卡、抽頭金、智慧型手機等）、調查筆錄、刑事案件報告書等影本附卷可稽。
- 四、至訴願人主張未經法院判決確定前，原處分機關無權裁罰；行為人為租客而非房屋出租人即訴願人，裁處 20 萬元罰鍰不當且無理由云云：
  - （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；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、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 4 種商業區，依萬華分局 114 年 10 月 13 日函及所附刑事案件報告書、調查筆錄等影本所示，萬華分局於 114 年 9 月 16 日 21 時 10 分許持臺北地院核發之搜索票（案由：賭博，搜索處所：系爭建物及其相通連之處所）至系爭建物執行搜索，當場查獲賭客○○○等 51 人湊桌或自行湊桌，以「○○文創館」登記負責人即○君提供之麻將等賭具賭博財物，其賭法以俗稱臺灣麻將（16 張）每局 4 圈，以現金兌換點數卡（即籌碼），以點數 1 點可換取 1 元，每人發放 1,000 點，入場打 1 將繳交 100 元抽頭金予店家，未繳交抽頭金不得賭玩麻將，100 元只能打 1 將（四圈），若要再打下 1 將要再繳交 100 元，胡牌者向輸家收取 100 點，每多 1 台再加 20 點，輸贏 1 點即輸贏 1 元之比例，於賭局結束後，同桌 4 人以現金互相結算輸贏，店家會至賭桌向賭客收回點數卡，並協助牌友計算輸贏、兌換零錢，以此方式賭博財物，並扣得麻將 6 副、牌尺 52 支、骰子 15 顆、搬風骰 13 顆、籌碼點數卡一批、抽頭金 3 萬 9,000 元、賭客賭資 12 萬 8,628 元、手機 1 支等物。各該調查筆錄均經賭客○○○等 51 人分別簽名確認在案；且現場工作人員及賭客之調查筆錄，對於店內賭玩麻將之玩法、點數及現金之計算、收取抽頭金之價格皆有一定之共識，是系爭建物有作為賭博場所使用之事實，堪予認定。

(三) 次查原處分機關前以 114 年 7 月 23 日函通知訴願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 7 月 28 日送達，有送達證書影本附卷可稽。嗣萬華分局於 114 年 9 月 16 日查得系爭建物再度違規作為賭博場所，已如前述，則本件訴願人雖非違規使用系爭建物之行為人，惟訴願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。是訴願人尚難以其非違規行為人為由，冀邀免責。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。本件○君等之刑事案件與系爭建物是否違規作為賭博場所使用之判斷仍屬有別，本件依上開萬華分局對○○○、○○○、○○○、○○○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。至他人是否有違反都市計畫法之違規情事，亦屬另案查處之問題，不影響本件違規事實之成立。訴願主張，不足採據。從而，本件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、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）