

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 114 年 12 月 15 日北市都築字第 11430916412 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○○段○○巷○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），位於都市計畫第 3 之 2 種住宅區，案外人○○○（下稱○君）在該址獨資經營「○○○○○」，經本府警察局士林分局（下稱士林分局）持臺灣士林地方法院（下稱士林地院）核發之搜索票，於民國（下同）114 年 10 月 30 日至 31 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，除將相關人員以涉刑法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 114 年 12 月 5 日北市警士分行字第 1143063915 號函（下稱 114 年 12 月 5 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系爭建物位於第 3 之 2 種住宅區，○君違規使用系爭建物為賭博場所，違反都市計畫法第 34 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 8 條之 1 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第 4 點等規定，以 114 年 12 月 15 日北市都築字第 11430916411 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 12 月 15 日北市都築字第 11430916412 號函（下稱原處分）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。原處分於 114 年 12 月 17 日送達，訴願人不服，於 115 年 1 月 5 日經由原處分機關向本府提起訴願，1 月 20 日補正訴願程式，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 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 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）政府依法所發布之命令者，當地地方政府或鄉、鎮、縣轄市公所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。……。」

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（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。……（二十）第五十一組：公害最輕微之工業。」第 8 條之 1 規定：「在第三之一種住宅區、第三之二種住宅區內得為第三種住宅區規定及下列規定之使用：一、允許使用（一）第十四組：人民團體。（二）第十六組：文康設施。二、附條件允許使用（一）第二十組：一般零售業乙組。……（七）第三十七組：旅遊及運輸服務業。」

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。……。」

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：系爭建物作為麻將競技之正常娛樂使用，使用之籌碼不可兌換成現金且無經濟價值，僅為切磋牌技、衡量牌局結果之標準，僅有麻將之輸贏與財物得喪無關；又系爭建物是否有賭博行為仍未確定，且承租人○君亦未遭受起訴或法院判決確定，原處分機關豈可擅自認定○君違規使用系爭建物為賭博之事實，進而要求訴願人負起建築物所有人責任，原處分具有瑕疵，請撤銷原處分。

三、查系爭建物位於都市計畫第 3 之 2 種住宅區，經士林分局於 114 年 10 月 30 日至 31 日在系爭建物內查獲系爭建物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及建物所有權相關部別查詢列印畫面資料、士林分局 114 年 12 月 5 日函及所附調查筆錄、刑事案件報告書及相關資料等影本附卷可稽。

四、至訴願人主張本件賭博行為尚未經司法審判，原處分具有瑕疵云云：

(一) 按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；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 34 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 之 2 種住宅區，依士林分局 114 年 12 月 5 日函及所附刑事案件報告書、調查筆錄等影本所示，士林分局於 114 年 10 月 31 日 0 時 40 分許持士林地院核發之搜索票至系爭建物執行搜索，當場查獲賭客○○○等 24 人湊桌或自行湊桌，以「○○○○○」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）胡牌者向輸家收取一底 300 元，每多一台再加 50 元，另店家提供點數卡（即籌碼），以點數 1 點可換取 1 元，每位賭客每分鐘需支付 1 元之抽頭金，輸贏 1 點即輸贏 1 元之比例，於賭局結束後，同桌 4 人在系爭建物內以現金互相結算輸贏，以此方式賭博財物，並扣得賭資 4 萬 2,700 元、犯罪所得 5,150 元、帳冊 1 本、遙控器 1 個、麻將 12 副、牌尺 24 支、搬風骰 6

顆、撲克牌 104 張、賭資籌碼 246 張、預備籌碼 1 批等物。各該調查筆錄均經賭客○○○等人簽名確認在案，且本案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) 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賭博場所使用，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。另查本件○君於 114 年 10 月 30 日至 31 日使用系爭建物提供賭客從事賭博行為，雖尚未經檢察官起訴或法院判決確定，惟依上開士林分局對賭客○○○等 24 人所作之調查筆錄內容，已足以證明○君使用系爭建物作為賭博場所之違規事實。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 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
委員 陳 陽 升

中 華 民 國 115 年 4 月 14 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）