

彰化縣政府訴願決定書（案號 100—1113）

府法訴字第 1000293920 號

訴 願 人：○○○

地址：○○縣○○鄉○○村○○路○○巷○○號

原處分機關：彰化縣花壇鄉公所

訴願人因違反都市計畫法事件，不服本縣○○鄉公所 100 年 7 月 19 日○○建字第 1000010721 號裁處書所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於 3 個月內查明後，另為適法之處分。

事 實

緣訴願人所有○○縣○○鄉○○街○○號建築物（下稱系爭建物），位於○○都市計畫土地使用分區所劃定之住宅區內，經○○縣警察局○○分局（下稱○○分局）稽查發現訴願人將系爭建物出租予案外人○○○經營私娼館而從事性交易，以違反社會秩序維護法報請○○地方法院裁處在案。嗣○○分局以 99 年 9 月 9 日○警分一字第 0990032586 號函請本府卓處，經本府以 99 年 10 月 8 日府建城字第 0990256191 號函請原處分機關依都市計畫法及本縣相關規定妥處，案經原處分機關認定訴願人之行為係違反都市計畫法第 34 條及同法臺灣省施行細則第 15 條第 1 項第 11 款之規定，而依同法第 79 條規定以 100 年 7 月 19 日○○鄉建字第 1000010721 號裁處書處建築物所有權人罰鍰新臺幣（下同）6 萬元整，訴願人不服，遂向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴、辯意旨如次：

一、訴願意旨略謂：

訴願人為出租人非行為人，當事人不適格，請求撤銷處分云云。

二、答辯意旨略謂：

本案係○○分局於 97 年 7 月 9 日查獲，並依違反社會秩序維護法報請○○地方法院裁處在案，且○○分局於 99 年 8 月 18

日以存證信函，函告建築物所有人上揭違法事實及違法罰則，促請遵循法律規範改善，惟○民仍無視函告內容，復出租予他人作為私娼行為，本案處分並無不當。至訴願人雖表示為出租人非行為人，當事人不適格，但出租人仍負有監督承租人作為非法使用之責任云云。

理 由

- 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，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）（局）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。」、「住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：十一、…妓女戶…」、「經民眾檢舉或相關單位舉發疑似違反都市計畫土地使用分區管制之案件，經裁處機關查證屬實者，依本辦法第五條規定裁處。裁處機關於裁處前，應給予裁處相對人陳述意見之機會。」、「違反都市計畫土地使用分區管制案件之裁處原則如下：一、經裁處機關查獲之違規地點土地或建築物所有權人、使用人或管理人，處新臺幣六萬元罰鍰，並限期拆除、改建、停止使用或恢復原狀。」，都市計畫法第 34 條、第 79 條第 1 項前段、都市計畫法臺灣省施行細則第 15 條第 1 項第 11 款、彰化縣執行違反都市計畫土地使用分區管制裁處辦法第 4 條及第 5 條第 1 款分別定有明文。
- 二、卷查訴願人所有之系爭建物位於○○都市計畫土地使用分區所劃定之住宅區內，經○○分局稽查發現訴願人將系爭建物出租予案外人○○○經營私娼館而從事性交易，○○分局以案外人違反社會秩序維護法報請○○地方法院裁處，並以 99 年 9 月 9 日○警分一字第 0990032586 號函請本府卓處，經本府以 99 年 10 月 8 日府建城字第 0990256191 號函請原處分機關依都市計畫法及本縣相關規定妥處，原處分機關據以認定

訴願人之行為係違反都市計畫法第 34 條及同法臺灣省施行細則第 15 條第 1 項第 11 款之規定，而依同法第 79 條規定以 100 年 7 月 19 日花鄉建字第 1000010721 號裁處書處建築物所有權人罰鍰 6 萬元整，固非無見。

- 三、惟對於都市計畫範圍內建築物未按規定使用之違章行為，都市計畫法第 79 條第 1 項明文規定係以建築物所有權人、使用人或管理人為裁罰對象，本件訴願人為系爭建物之所有權人，然觀之裁處書事實欄部分記載「○○分局在 99 年 09 月 09 日稽查發現受處分人於○○街○○號（都市計畫住宅區）經營私娼館，從事性交易，違反都市計畫法第 34 條及同法臺灣省施行細則第 15 條第 1 項第 11 款之規定。」，原處分機關究係以訴願人為系爭建物之所有權人而對之裁罰，抑或係以訴願人為系爭建物之使用人而對之裁罰，事實尚非明確，其遽對系爭建物之所有權人即訴願人所為之處分，尚有可議。職是，原處分應予撤銷，由原處分機關於 3 個月內查明後，另為適法之處分，以昭折服。
- 四、據上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條規定，決定如主文。

訴願審議委員會

主任委員 楊 仲

委員 李玲瑩

委員 林宇光

委員 陳廷墉

委員 張奕群

委員 張富慶

委員 溫豐文

委員 蔡和昌

委員 簡金晃

委員 蕭文生

中 華 民 國 100 年 12 月 7 日

縣 長 卓 伯 源