

訴 願 人 ○○○

送達代收人：○○○

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 104 年 9 月 7 日北市都築字第 10435343100

號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市中山區○○路○○號○○至○○樓建築物（下稱系爭建物）位於都市計畫第 2 種商業區（依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第 2 種商業區使用，原屬第 3 種住宅區），由訴願人於該址經營「○○館（下稱○○館）」。本府警察局中山分局（下稱中山分局）於民國（下同）104 年 6 月 5 日在系爭建物內查獲從業女子與男客從事性交易，違規使用為性交易場所，違反都市計畫法第 34 條、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 8 條等規定，原處分機關乃依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，以 104 年 9

月 7 日北市都築字第 10435343100 號函勒令訴願人（即系爭建物使用人）停止違規使用。該函於 104 年 9 月 11 日送達，訴願人不服，於 104 年 10 月 7 日向本府提起訴願，11 月 9 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 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）（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：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。……。」第 26 條規定：「市政府得依本法第三十二條第二項規定將使用分區用建築物及土地之使用再予劃分不同程序之使用管制，並另訂土地使用分區管制自治條例管理。」

臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條規定：「本市都市計畫範圍內土地及建築物之使用，依其性質、用途、規模，分為下列各組：……三十二 第三十三組：健身服務業……。前項各款之使用項目，由市政府擬定，送臺北市議會審議。」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……二 附條件允許使用.. ....。」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.. ....二 不允許使用，但得附條件允許使用……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。」

臺北市土地使用分區管制規則（按：即現行臺北市土地使用分區管制自治條例）第五條土地及建築物使用組之使用項目：「.....三十三、第三十三組：健身服務業.....（二）國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所、健身房、韻律房.....。」

臺北市政府執行「正俗專案」停止及恢復供水供電工作方案第 1 點規定：「目的 為貫徹掃蕩色情、毒品及賭博電子遊戲場業，端正社會風氣，保障兒童及少年安全，提升市民居住品質，特訂定本方案。」第 3 點規定：「執行對象（一）查獲妨害風化（俗）經移送法辦案件之營業場所。（二）查獲負責人或從業人員，販賣、持有、提供或容留、媒介他人販賣毒品之營業場所。（三）查獲經營賭博性電動玩具經移送法辦案件之營業場所。（四）違法（規）提供服務生（含男、女及喬裝異性）陪侍或從事按摩之營業場所（建築物），經處以『勒令歇業』、『命令停業』、『吊銷執照』或『勒令停止使用』，拒不遵行仍繼續違規營業（使用）者。」第 4 點規定：「停止供水、供電原則（一）本市建築物之使用，有本方案第三點各項情形之一，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，勒令停止使用並副知所有權人限期改善。使用人如經不起訴處分、緩起訴處分確定或為無罪、免訴、不受理、不付審理、不付保護處分、免刑、緩刑之裁判確定，且未經依違反社會秩序維護法裁處拘留者，得處新臺幣六萬元以上三十萬元

以下罰鍰；拒不遵行者，除使用人移送該管司法機關，如司法機關仍為前揭之裁處者，得再處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰外，並處建築物所有權人、管理人新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，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。（二）經核定『列管察看』者，對於依法或本於法令之行政處分，負有行為義務而不為，其行為不能由他人代為履行者，依行政執行法第三十條規定，處新臺幣五千元以上三十萬元以下怠金，再不履行者，依同法第二十八條第二項第四款之規定停止供水供電。（三）依前各項處分罰鍰經限期繳納逾期不繳納者，移送法務部行政執行處執行。（四）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。（五）經核定『列管察看』者，其列管期間自處分函開立日起二年。」

臺北市政府 104 年 4 月 29 日府都築字第 10433041900 號公告：「..... 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：

- (一) 本案訴願人及從業女子業經臺灣臺北地方法院檢察署 104 年度偵字第 12730 號不起訴處分書為不起訴處分在案，原處分已失其依附之事實，自應予撤銷。
- (二) 縱該從業女子與男客為從事性交易之行為，亦難認該等行為是否已反覆實行，經常發生致成使用狀態，而違反土地使用分區管制規定，故原處分機關逕依都市計畫法第 79 條規定加以裁處，自難認合法。
- (三) 本件系爭建物位於第 2 種商業區，而「按摩業」歸屬於第 33 組健身服務業，而依臺北市土地使用分區管制自治條例第 22 條規定，系爭建物作健身服務業使用，非屬都市計畫第 2 種商業區允許使用項目，符合第 2 種商業區之使用規定。

三、查系爭建物坐落於本市土地使用分區之第 2 種商業區（依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第 2 種商業區使用，原屬第 3 種住宅區），經中山分局於 104 年 6 月 5 日查獲違規使

用為性交易場所，有中山分局 104 年 6 月 6 日北市警中分刑字第 10432245210 號刑事案件報告書等影本附卷可稽。復查系爭建物位於第 2 種商業區之土地使用分區，惟應依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第 2 種商業區使用，而查其並未辦理商業區變更繳納回饋金及變更使用執照，是該場所仍應依第 3 種住宅區使用，有本市建築管理工程處以 104 年 10 月 12 日北市都建使字第 10485338100 號函影本及原處分機關答辯書附卷可稽。準此

，系爭建物既不得作第 2 種商業區使用，仍應作第 3 種住宅區使用。則本件「○○館」登記營業項目之 JF01020 按摩業（有卷附商業登記資料查詢影本附卷可稽），依臺北市為

「按摩業」及「瘦身美容業」涉本市土地使用分區管制自治條例規定及歸組事宜第 2 次研商會議結論暨實際查獲情形，系爭營業項目之使用歸屬於第 33 組健身服務業；而依臺北市土地使用分區管制自治條例第 8 條等規定，系爭建物不允許作「第 33 組：健身服務業」使用。是原處分機關據以認定訴願人於該址經營「○○館」違反都市計畫法及臺北市土地使用分區管制自治條例等規定，而以 104 年 9 月 7 日北市都築字第 10435343100 號函

，勒令訴願人停止違規使用，自屬有據。

四、至訴願人主張本案訴願人及從業女子業經臺灣臺北地方法院檢察署 104 年度偵字第 12730 號不起訴處分書為不起訴處分在案，原處分已失其依附之事實，自應予撤銷；縱該從業女子與男客為從事性交易之行為，亦難認該等行為是否已反覆實行，經常發生致成使用狀態，而違反土地使用分區管制規定，故原處分機關逕依都市計畫法第 79 條規定加以裁處，自難認合法；本件系爭建物位於第 2 種商業區，而「按摩業」歸屬於第 33 組健身服務業，而依臺北市土地使用分區管制自治條例第 22 條規定，系爭建物作健身服務業使用，非屬都市計畫第 2 種商業區不允許使用項目，符合第 2 種商業區之使用規定云云。按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；不停止使用等，得按次處罰，並停止供水、供電等，揆諸都市計畫法第 79 條第 1 項規定自明。查訴願人於系爭建物經營「○○館」，自應善盡經營者責任，不得有違規使用系爭建物之情事。然中山分局於 104 年 6 月 5 日於「○○館」查獲有從事性交易之行為，是系爭建物之使用已違反都市計畫法第 34 條等規定之事實，洵堪認定；訴願主張，不足採據。況本件訴願人營業處所仍應作第 3 種住宅區使用，依臺北市土地使用分區管制自治條例第 8 條等規定，該處所不允許作「第 33 組：健身服務業」使用，業如前述。是原處分機關以 104 年 9 月 7 日北市都築字第 10435343100 號函勒令訴願人（即系爭建物使用人）停止違規使用，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

五、另有關訴願人申請停止執行一節，業經本府以 104 年 11 月 5 日府訴二字第 10409147610 號函

函復，經審酌並無訴願法第 93 條第 2 項規定得停止執行情事，尚無停止執行之必要，併予指明。

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 楊 芳 玲（公出）

委員 王 曼 萍（代理）

委員 劉 宗 德

委員 紀 聰 吉

委員 柯 格 鐘  
委員 葉 建 廷  
委員 范 文 清  
委員 王 韻 茹  
委員 傅 玲 靜  
委員 吳 秦 震

中華民國 104 年 11 月 25 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行

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：臺北市士林區文林路 725 號）