

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

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 10 月 30 日北市都築字第 104394940

00 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、本市中山區○○○路○○段○○巷○○號○○至○○樓建築物（下稱系爭建物）位於都市計畫第 4 種商業區（依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第 4 種商業區使用，原屬第 3 種商業區），由案外人○○○於該址經營「○○館」。本府警察局中山分局（下稱中山分局）於民國（下同）104 年 4 月 17 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 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 23 條及第 24 條等規定，經原處分機關依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，以 104 年 6 月 15 日北市都築字第 10435160000 號函命系爭建物使

用人停止違規使用，並同函副知訴願人依建物所有權人責任督促使用人改善，如使用人 10 日內未依規定履行同函說明四之停止違規使用等義務或該建築物仍有違規使用情事，建築物所有權人將受新臺幣（下同）30 萬元罰鍰處分，且違規建築物將停止供水供電，該函於 104 年 6 月 17 日送達。

二、嗣上開期限屆至後，中山分局復於 104 年 8 月 14 日查獲案外人○○在系爭建物內僱用從業女子從事性交易，仍違規使用為性交易場所，該分局爰以 104 年 10 月 22 日北市警中分行字第 10434485700 號函向原處分機關提報為「正俗專案」執行對象；對於涉及妨害風化罪嫌部分，則移送臺灣臺北地方法院檢察署偵辦。原處分機關嗣審認系爭建物位於都市計畫第 4 種商業區（依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第 4 種商業區使用，原屬第 3 種商業區）內，違規作性交易場所使用，訴願人未履行所有權人督促使用人停止違規使用之義務，已違反都市計畫法第 35 條、臺北市都市計畫施行自治條例第 10 條之 1、臺北市土地使用分區管制自治條例第 23 條及第 24 條及臺北市政府執行「正俗專案」停止及恢

復供水供電工作方案第 3 點第 1 款及第 4 點第 1 款等相關規定，乃依都市計畫法第 79 條規定

，以 104 年 10 月 30 日北市都築字第 10439494001 號函檢送同日期北市都築字第 1043949400

0 號裁處書處建物所有權人（即訴願人）30 萬元罰鍰，並停止違規建築物供水、供電。

該裁處書於 104 年 11 月 2 日送達，訴願人不服，於 104 年 11 月 27 日經由原處分機關向本府

提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願書雖載明原處分機關「104 年 10 月 13 日【按應係 30 日之誤植】北市都築字第 104

39494001 號」函，惟該函僅係檢送裁處書予訴願人，揆其真意，應係不服原處分機關 104 年 10 月 30 日北市都築字第 10439494000 號裁處書，合先敘明。

二、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 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。」

行政罰法第 18 條第 1 項規定：「裁處罰鍰，應審酌違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響及因違反行政法上義務所得之利益，並得考量受處罰者之資力。」

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.....。」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 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.....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。」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.....

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：「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。」

三、本件訴願理由略以：訴願人雖為第 1 次 104 年 4 月 17 日裁罰時之出租人，但第 2 次 104 年 8

月 14 日裁罰時之出租人已變更為案外人○○股份有限公司（下稱○○公司），並非訴願人。

四、訴願人所有系爭建物，位於都市計畫第 4 種商業區（依都市計畫說明書圖規定辦理，始

得作第 4 種商業區使用，原屬第 3 種商業區) 內，由案外人○○○於該址經營「○○館」，前經中山分局於 104 年 4 月 17 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，經原處分機關依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，以 104 年 6 月 15 日北市

都築字第 10435160000 號函命系爭建物使用人停止違規使用，並同函副知訴願人依建物所有權人責任督促使用人改善，如使用人 10 日內未依規定履行同函說明四之停止違規使用等義務或該建築物仍有違規使用情事，建築物所有權人將受 30 萬元罰鍰處分，且違規建築物將停止供水供電。嗣中山分局復於 104 年 8 月 14 日在系爭建物內二度查獲違規使用為性交易場所，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 、臺北市土地使用分區管制自治條例第 23 條及第 24 條及臺北市政府執行「正俗專案」停止及恢復供水供電工作方案第 3 點第 1 款及第 4 點第 1 款等相關規定，有原處分機關 104 年 6 月 1

5 日北市都築字第 10435160000 號函及其送達證書、中山分局刑事案件報告書及偵訊筆錄等影本附卷可稽。是原處分機關據以處分，自屬有據。

五、至訴願人主張其雖為第 1 次 104 年 4 月 17 日裁罰時之出租人，但第 2 次 104 年 8 月 14 日裁罰時

之出租人已變更為案外人○○公司，並非訴願人云云。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。查案外人○○○於系爭建物經營「○○館」，本應善盡經營者責任，不得有違規使用系爭建物之情事。然中山分局於 104 年 4 月 17 日於「○○館」查獲有從事性交易之情事，是系爭建物之使用已違反都市計畫法第 35 條等規定之事實，洵堪認定；原處分機關爰依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，以 104 年 6 月 15 日北市都築字第 10435160000 號函命系爭建物使用人停止違規使用

用，並以同函副知訴願人依建物所有權人責任督促使用人改善，如使用人 10 日內未依規定履行同函說明四之停止違規使用等義務或該建築物仍有違規使用情事，建築物所有權人將受 30 萬元罰鍰處分，且違規建築物將停止供水供電。嗣中山分局復於 104 年 8 月 14 日

在系爭建物內二度查獲違規使用為性交易場所，違反都市計畫法第 35 條等規定，又系爭建物違規使用為性交易場所，原處分機關前以 104 年 6 月 15 日北市都築字第 10435160000 號函副知訴願人應善盡所有權人監督管理之責，逾期仍未停止違規使用，得依法裁處所有權人，此為訴願人所知悉，有送達證書附卷可憑；且查系爭建物從第 1 次遭查獲違規

使用為性交易場所迄今，其所有權人皆為○○股份有限公司（即訴願人），亦有系爭建物所有權部資料附卷可稽。是原處分機關以系爭建物所有權人○○股份有限公司（即訴願人）為裁處對象，即無違誤。訴願主張，不足採據。復按「裁處罰鍰，應審酌違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響及因違反行政法上義務所得之利益，並得考量受處罰者之資力。」為行政罰法第 18 條第 1 項所明定。本件原處分機關於答辯書陳明略以：「……理由……三……（一）……本府警察局於 104 年 4 月 17 日查獲該場所違規使用為性交易場所，並以 104 年 6 月 5 日北市警中分行字第 10432344100 號函……

查

報為本府正俗專案執行對象，本局援引都市計畫法第 79 條之規定，以 104 年 6 月 15 日北市

都築字第 10435160000 號函……勒令訴外人○○停止違規使用並限期改善，並副請訴願人善盡督導使用人改善並履行停止違規使用之義務，且告知系爭建物如仍有違規情事，將受 30 萬元罰鍰及停止供水供電，並已依法完成送達程序……惟 104 年 8 月 14 日

復

經本府警察局中山分局再次查獲該場所違規使用為性交易場所，並以 104 年 10 月 22 日北市警中分行字第 10434485700 號函……查報為本府正俗專案執行對象，屬本市所不允許之重大違規案件，且為累犯，故本局援引都市計畫法第 79 條之規定，以 104 年 10 月 30 日北市都築字第 10439494000 號裁處書……處所有權人最高罰鍰新臺幣 30 萬元，並停止違規建築物供水、供電，業已依法完成送達程序……。」查系爭建物所在之商業區，依都市計畫法第 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。則若情色場所位於商業區內，來往人員複雜，滋生治安隱憂，則難以促進商業之正常發展。是以，本件原處分機關審認訴願人自 104 年 4 月 17 日系爭建物第 1 次被查獲使用為性交易場所起，迄今長期放任其所有建築物處於違規使用狀態，未善盡所有權人維持系爭建物合法使用之法律義務，並依行政罰法第 18 條第 1 項規定，審酌訴願人違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響等情，依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，處訴願人法定最高額 30 萬元罰鍰，即無違誤。從而，原處分機關依前揭規定，處訴願人 30 萬元罰鍰，並停止系爭建物供水、供電，並無不合，原處分應予維持。

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
委員 張慕貞
委員 劉宗德
委員 紀聰吉
委員 柯格鐘

中華民國 105 年 1 月 29 日

委員 葉 建 廷
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 傅 玲 靜

市長 柯文哲請假
副市長 鄧家基代行
法務局局長 楊芳玲決行

如只對本決定罰鍰部分不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）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）