

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 104 年 10 月 29 日北市都築字第 104394428

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○○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，前經本府警察局中山分局（下稱中山分局）於民國（下同）104 年 1 月 29 日在系爭建物內查獲從業女子與男客從事性交易，經中山分局以 104 年 3 月 11 日北市警中分刑字第 10430768500 號刑事案件報告書將系爭建物所有權人即訴願人移送臺灣臺北地方法院檢察署偵辦，並以 104 年 4 月 17 日北市警中分行字第 10431599200 號函向原處分機關提

報為「正俗專案」執行對象。嗣本府審認訴願人違規使用系爭建物為性交易場所，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 條之 1 等規定，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，以 104 年 4 月 24 日

府都築字第 10433428300 號函命訴願人停止違規使用，並載明訴願人（亦為使用人）10 日內未依規定履行停止違規使用等義務或系爭建物仍有違規使用情事，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 4 月 28 日送達。

二、嗣上開期限屆至後，中山分局復於 104 年 9 月 9 日查獲系爭建物仍有從業女子與男客從事性交易，違規使用為性交易場所情事，中山分局爰以 104 年 9 月 10 日北市警中分刑字第 0433566310 號刑事案件報告書將訴願人移送臺灣臺北地方法院檢察署偵辦，並以 104 年 10 月 20 日北市警中分行字第 10434436500 號函移請原處分機關處理。原處分機關審認系爭建物再次違規使用為性交易場所，爰依都市計畫法第 79 條規定，以 104 年 10 月 29 日

北市都築字第 10439442801 號函檢送同日期北市都築字第 10439442800 號裁處書，處訴願人 30 萬元罰鍰，及停止系爭建物供水、供電並勒令停止違規使用。該裁處書於 104 年 11 月 2

日送達，訴願人不服，於 104 年 11 月 30 日經由原處分機關向本府提起訴願，12 月 14 日補

充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願書雖載明不服原處分機關 104 年 10 月 29 日北市都築字第 10439442801 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 29 日北市都築字第 10439442800 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 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）（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：....

.. 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.....二、附條件允許使用.....（六）第三十三組：健身服務業。」

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 2 點規定：「依據法令（一）都市計畫法第七十九條。」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.....。」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……。」

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、本件訴願及補充理由略以：

(一) 訴願人與承租人○○○簽訂系爭建物租賃契約，期間自 104 年 8 月至 105 年 8 月 30 日止，

訴願人曾告知○君不得從事色情交易，○君亦簽下切結書，可知訴願人對於違反行政法上義務之構成要件事實，非有故意過失。又訴願人刑事部分刻正偵查中，原處分機關所稱再次查獲違規使用為性交易場所亦非事實，原處分機關實無理由對訴願人為裁罰性處分。

(二) 本案刑事部分尚未經法院判決確定，原處分機關逕依都市計畫法第 79 條第 1 項裁處訴願人法定最高額 30 萬元罰鍰，有違平等原則，且屬裁量怠惰。

(三) 又訴願人為單親家庭，且每月收入僅約 4 萬元，原處分機關縱認應對訴願人裁罰，亦請考量訴願人經濟能力、主觀違法程度等，更為適法之裁罰。

四、查訴願人所有系爭建物坐落於本市土地使用分區之第 3 之 2 種住宅區，惟系爭建物再次違規使用為性交易場所，有本府 104 年 4 月 24 日府都築字第 10433428300 號、中山分局 104 年

10 月 20 日北市警中分行字第 10434436500 號函及 104 年 9 月 10 日北市警中分刑字第 1043356

6310 號刑事案件報告書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張曾告知承租人○○○不得從事色情交易，且○君亦簽立切結書，訴願人並無故意過失及原處分機關裁量怠惰，有違平等原則云云。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，得處其土地或建築物所有權人、使用人等 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並勒令拆除、改建、停止使用或恢

復原狀，揆諸都市計畫法第 79 條第 1 項規定自明。查系爭建物前經本府審認違規使用為性交易場所，業以 104 年 4 月 24 日府都築字第 104334 28300 號函命訴願人停止違規使用，

並載明訴願人（亦為使用人）10 日內未依規定履行停止違規使用等義務或系爭建物仍有違規使用情事，將受 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 4 月 28 日送達，有該函送達證書影本附卷可稽。然中山分局復於 104 年 9 月 9 日查獲系爭建物仍有從業女子與男客從事性交易，違規使用為性交易場所情事，是原處分機關審認系爭建物再次違規使用為性交易場所，訴願人違反都市計畫法等規定之事實，應無違誤。復按行政爭訟事件並不受刑事判決認定事實之拘束（最高行政法院 59 年判字第 410 號判例意旨參照），原處分機關仍得依所得事實證據，適用法規而為行政裁處，是訴願人主張其刑事部分刻正偵查中，原處分機關逕為裁處訴願人一節，尚難採憑。又訴願人為系爭建物所有權人及使用人，其就系爭建物非法使用狀態排除義務之違反，已如前述，訴願人難謂無主觀上之故意或過失。次查本件原處分機關於答辯書陳明略以：「……理由……三、卷查本案，對於訴願人之訴願理由，本局論駁如後：……（四）……訴願人既為所有權人，即負有排除違法狀態回復合法狀態之狀態責任……經考量訴願人長期放任其所有建物違規使用狀態之應受責難程度……其所有之系爭建物遭查獲違規使用為性交易場所，屬本市所不允許之重大違規情事，且為累犯，訴願人並未盡排除違規之義務，本局查報為正俗專案執行對象，援引都市計畫法第 79 條規定裁罰，處以最高罰鍰新臺幣 30 萬元及停止違規建築物供水、供電……。」查系爭建物所在之第 3 之 2 種住宅區，本以人之居住為主，亦多為家庭之組成，而家庭成員中不乏為幼兒學童及青少年，若情色場所位於住宅區內，來往人員複雜，則難以保護住宅區之居住環境，並有礙居住之寧靜、安全及衛生。是以，本件原處分機關審認訴願人自 104 年 1 月 29 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及使用之系爭建物處於違規使用狀態，未善盡所有權人及使用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，並無違誤。訴願主張，不足採據。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，並勒令停止違規使用，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 紀聰吉
委員 戴東麗

委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清
委員 傅 玲 靜
委員 吳 秦 雯

中華民國 105 年 2 月 19 日

市長 柯文哲

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）