

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 11 月 20 日北市都築字第 104403138

00 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○○段○○號○○至○○樓建築物（下稱系爭建物）位於都市計畫第 3 種商業區（依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第 3 種商業區使用，原屬第 3 之 2 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 10 月 21 日在系爭建物內查獲從業女子即案外人○○○與男客即案外人○○○從事性交易，違規使用為性交易場所，並以 104 年 11 月 13 日北市警中分行字第 10434

816500 號函查報系爭建物為「正俗專案」列管執行對象。嗣經原處分機關審認系爭建物違規使用為性交易場所，違反都市計畫法第 34 條及第 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 條之 1 及第 23 條等規定，爰依都市計畫法第 79

條第 1 項規定，以 104 年 11 月 20 日北市都築字第 10440313800 號函命訴願人停止違規使用。該

函於 104 年 11 月 26 日送達，訴願人不服，於 104 年 12 月 16 日向內政部提起訴願，經內政部以 10

4 年 12 月 18 日台內訴字第 1040092827 號函移由本府審理，同年 12 月 30 日補正訴願程式，並據

原處分機關

檢卷答辯。

理由

一、查訴願人於訴願書中載明：「……臺北市政府於民國 104 年 11 月 20 日發文府都築字第 10440313800 號函……訴願人不服該行政處分……提起訴願……。」等語，揆其

真意，應係對原處分機關 104 年 11 月 20 日北市都築字第 10440313800 號函不服，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 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。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 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……。」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。」

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……。」

臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準第 2 條規定：「臺北市各使用分區附條件允許使用之組別及使用項目，其核准條件如下：（節錄）」

分區	使用類別	核准條件	備註
住三之一	第三十三組：健身服	一、……設置地點應臨接寬度十二公尺	
住三之二	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。	以上之道路，並設有獨立樓梯及出入口。 二、……限於建築物第一層、第二層及地下第一、二層使用。但自地面層以上及地下層連續使用者，得不受現行樓層規定之限制，惟限於地面層以上總樓層數三分之一以下樓層設置。 三、擬設置之樓層，其同層及以下各樓層均為非住宅使用。	

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：「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……。」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

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：訴願人經營之○○館係依法申報消防安檢、建築物公共安全等各類措施之合法登記及正當經營之休閒場所，104 年 10 月 21 日於○○館查獲員工與男客從事性交易之事件，屬員工個人行為，與○○館無關，○○館未違規使用，更未作為媒介性交之場所。

四、查系爭建物位於本市土地使用分區之第 3 種商業區（依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第 3 種商業區使用，原屬第 3 之 2 種住宅區），經中山分局於 104 年 10 月 21 日查獲案

外人○○○與○○○從事性交易，違規使用為性交易場所，有中山分局 104 年 11 月 13 日北市警中分行字第 10434816500 號函、104 年 10 月 22 日北市警中分刑字第 10434381300 號

刑事案件報告書及現場照片等影本附卷可稽。復查系爭建物位於第 3 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 3 種商業區使用，經查其並未辦理商業區變更繳納回饋金及變更使用執照，是系爭建物仍應依第 3 之 2 種住宅區使用，有本市建築管理工程處 104 年 12 月 31 日北市都建照字第 10498112700 號函影本及原處分機關

答辯書附卷可稽。本件○○館登記營業項目之○○按摩業，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，因系爭建物所營商號為有包廂之按摩業，營業項目之使用歸屬於第 33 組健身服務業第 2 目；且依臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準第 2 條規定，第 33 種健身服務業第 2 目之核准條件為：「一、……設置地點應臨接寬度十二公尺以上之道路，並設有獨立樓梯及出入口。二、……限於建築物第一層、第二層及地下第一、二層使用。但自地面層以上及地下層連續使用者，得不受現行樓層規定之限制，惟限於地面層以上總樓層數三分之一以下樓層設置。」依系爭建物標示部資料，該建築為地上 3 層，則本件訴願人於系爭建物 1 至 3 樓經營健身服務業，不符上開規定，仍屬違規行為。是原處分機關審認訴願人將系爭建物違規使用為性交易場所，依違反都市計畫法等規定，以 104 年 11 月 20 日北市都築字第 10440313800 號函命訴願人停止違規使用，自屬有據

。

五、至訴願人主張系爭建物所營商號係依法申報消防安檢、建築物公共安全等各類措施之合法登記及正當經營之休閒場所，未違規使用作為媒介性交易之場所；且 104 年 10 月 21 日於○○館所查獲員工與男客從事性交易之事件，屬員工個人行為，與○○館無關云云。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 10 月 21 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；又訴願人雖主張系爭建物所營商號係依法申報消防安檢、建築物公共安全等各類措施之合法登記及正當經營之休閒場所等語。惟查臺北市商業處 102 年 10 月 21 日北市商二字第 1020017710 號函復訴願人（商業名稱

：○○館）申請所營業務變更一案已載明：「……說明：……五、商業登記之核准，與土地及建物是否合法使用係屬二事，貴商業實際經營業務之營業場所應符合都計、建管、消防等法令規定，違反者，應受上開法令之處罰……。」是訴願人所辯，尚難採憑。從而，原處分機關依前揭規定，命訴願人停止違規使用，並無不合，原處分應予維持。至系爭建物所營商號之營業項目為「按摩業」，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，歸屬臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條等規定之「第 33 組：健身服務業」第 2 目項下，依臺北市土地使用分區管制自治條例第 8 條之 1、臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準第 2 條等規定，不得於第 3 之 2 種住宅區使用，業如前述。是訴願人於都市計畫第 3 之 2 種住宅區內經營健身服務業，仍屬違規行為，併予指明。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條 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 戴東麗
委員 柯格鐘
委員 葉建廷
委員 王韻茹
委員 傅玲靜
委員 吳秦雯

中華民國 105 年 3 月 24 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）