

訴 願 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 12 月 25 日北市都築字第 104414489

02 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市萬華區○○路○○號○○至○○樓建築物（位於都市計畫第 3 種住宅區，下稱系爭建築物）前經原處分機關審認違規使用為性交易及按摩業場所，以民國（下同）104 年 5 月 25 日北市都築字第 10434334900 號函，勒令案外人（違規使用人）○○○停止違規使用。嗣訴願人於本市萬華區○○路○○號○○、○○樓獨資設立「○○館」，經臺北市政府警察局信義分局（下稱信義分局）於 104 年 11 月 5 日於該館查獲涉嫌妨害風化罪情事，乃將訴願人等移送臺灣臺北地方法院檢察署偵辦；另經臺北市政府警察局萬華分局（下稱萬華分局）以 104 年 12 月 18 日北市警萬分行字第 10430470900 號函檢送相關資料通知原處分機關，並查報系爭建築物為「正俗專案」執行對象。原處分機關審認訴願人將系爭建築物違規使用為性交易及按摩業場所，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 條等規定，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，以 104 年 12 月 25 日北

市都築字第 10441448902 號函勒令訴願人停止違規使用。該函於 104 年 12 月 29 日送達，訴願人

不服，於 105 年 1 月 25 日向本府提起訴願，3 月 14 日補正訴願程式，3 月 17 日及 3 月 18 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 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。」

臺北市都市計畫施行自治條例第 10 條之 1 第 1 款規定：「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。」

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：……二十六 第二十七組：一般服務業……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……（十一）第二十七組：一般服務業之視障按摩業（限視障從業人員使用，其使用樓地板面積限一五〇平方公尺以內）及家畜醫院。」

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。」

二、本件訴願及補充理由略以：

（一）訴願人經營「○○館」以從事按摩業，係合法設立登記之業者，從未有媒介色情或提供他人為性交易場所之行為。本件縱認有訴願人以外之人性交易行為存在（訴願人否

認之），訴願人對渠等之行為亦無任何故意、過失可言。訴願人始終告誡按摩師，嚴格禁止從事違法性交易行為，否則一律予以開除，並要求簽立切結書，可見主觀上並無任何提供性交易場所之意圖可言。訴願人對於他人間性交易之發生，無故意或過失不為察覺。原處分機關無法證明訴願人之故意過失存在。另訴願人甫接獲原處分機關以違反都市計畫法之分區使用，另案裁處新臺幣（下同）6 萬元罰鍰（參見 105 年 3 月 14 日北市都築字第 10532003701 號函），適足證明本件原處分機關原以訴願人經營之「○○館」遭查獲僱用女子從事性交易為原處分之基礎事實，嗣於訴願程序中始改稱訴願人所經營項目位於第 3 種住宅區而不符分區使用云云，前後不一，原處分機關所辯更與原處分所據之基礎事實已不具同一性。

(二) 退步言之，縱然原處分機關基於有性交易之事實，而認定「○○館」違反臺北市土地使用分區管制自治條例而對訴願人裁處，此見解實有違反都市計畫法及相關法規之立法意旨對於分區管制之解釋。所謂都市計畫法對土地使用分區管制標的，係人民對建築物的反覆性、經常性、固定性使用，而非人民對建築物偶然、一次性的使用之情形。原處分書並無任何證據證明訴願人經營之「○○館」有礙「居住安寧、公共安全、衛生之使用。」請撤銷原處分。

三、查系爭建築物坐落於本市土地使用分區之第 3 種住宅區，「○○館」經信義分局於 104 年 11 月 5 日查獲涉嫌妨害風化罪，有萬華分局 104 年 12 月 18 日北市警萬分行字第 10430470

900 號函影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張經營「○○館」以從事按摩業，係合法設立登記之業者，從未有媒介色情或提供他人為性交易場所之行為；訴願人始終告誡按摩師，嚴格禁止從事違法性交易行為，否則一律開除，並要求簽立切結書；原處分機關無法證明訴願人之故意過失存在；訴願人接獲原處分機關另案裁處 6 萬元罰鍰（參見 105 年 3 月 14 日北市都築字第 105320037

01 號函），原處分機關原以訴願人經營之「○○館」遭查獲僱用女子從事性交易為原處分之基礎事實，嗣於訴願程序中始改稱訴願人所經營項目位於第 3 種住宅區而不符分區使用；縱然原處分機關基於有性交易之事實，而認定「○○館」違反臺北市土地使用分區管制自治條例而對訴願人裁處，此見解實有違反都市計畫法及相關法規之立法意旨對於分區管制之解釋；都市計畫法對土地使用分區管制標的，係人民對建築物的反覆性、經常性、固定性使用，而非偶然、一次性的使用情形；原處分書並無證據證明訴願人經營之「○○館」有礙「居住安寧、公共安全、衛生之使用。」云云。

按住宅區係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；而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 34 條及第 79 條第 1 項規定自明。查系爭建築物坐落於本市土地使用分區之第 3 種住宅區，雖「○○館」業已辦理設立登記，然第 3 種住宅區雖得附條件允許作「一般服務業之視障按摩業（限視障從業人員使用，其使用樓地板面積限 150 平方公尺以內）」使用，但未允許作視障按摩業以外之按摩業使用，本件訴願人自承從事按摩業，已與現行規定不符。次查都市計畫法第 34 條規範內容，住宅區之土地及建築物之使用，不得有礙居住之寧靜、安全及衛生；然色情行業之存在，難免傷風敗俗，有礙居住安寧，故限制色情行業之存在空間，使其遠離居民正常之生活環境，自為都市計畫法立法目的所涵蓋。本件信義分局於 104 年 11 月 5 日查獲「○○館」涉嫌妨害風化罪，有萬華分局 104 年 12 月 18 日北市警萬分行

字第 10430470900 號函影本在卷可憑，是原處分機關審認系爭建築物作為性交易使用，其違規事實判斷自屬有據。而系爭建築物作為性交易使用，已有礙居住之寧靜、安全及衛生，而違反都市計畫法第 34 條等規定；又原處分機關審認訴願人違反臺北市土地使用分區管制自治條例等規定，其法律見解並無違反都市計畫法及相關法規之立法意旨；而訴願人主張須反覆、經常、固定之使用，此見解尚不足採。再查訴願人為「○○館」負責人，自應善盡經營者責任，不得有違規使用系爭建築物之情事，然系爭建築物有前述之違規使用情事，訴願人難謂無故意或過失；其所稱已告誡、禁止按摩師從事違法性交易行為，否則一律開除並要求簽立切結書等詞，洵難對其為有利之認定。末查訴願人檢具之原處分機關 105 年 3 月 14 日北市都築字第 10532003701 號函，該函係檢送訴願人違反

反

都市計畫法之裁處書予訴願人之函文，而該函說明一載明：「.....依本府衛生局.... ..函檢送 105 年 2 月 24 日民俗調理業稽查紀錄表認定營業態樣為按摩業及腳底按摩業.... ..。」而本件裁處內容係依信義分局 104 年 11 月 5 日之查獲內容為依據，二者稽查日期不同，尚不應混為一談。訴願主張，不足採據。從而，原處分以訴願人將系爭建築物違規使用為性交易及按摩業場所，違反都市計畫法第 34 條等規定，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，勒令訴願人停止違規使用，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

五、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 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 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）