

臺北市政府 105.03.31. 府訴二字第 10509043400 號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

共同訴願代理人 ○○○律師

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人○○○因違反建築法等事件，不服原處分機關民國 104 年 12 月 18 日北市都建字第 10486

039100 號裁處書、第 10486039101 號函與 104 年 12 月 24 日北市都築字第 10441277702 號函；
訴

願人○○○因違反都市計畫法事件，不服原處分機關 104 年 12 月 24 日北市都築字第 104412777

00 號裁處書；提起訴願，本府決定如下：

主文

有關訴願人○○○不服 104 年 12 月 18 日北市都建字第 10486039100 號裁處書、104 年 12 月 24 日

北市都築字第 10441277702 號函及訴願人○○○不服 104 年 12 月 24 日北市都築字第 1044127770

0 號裁處書等部分，訴願駁回。其餘訴願不受理。

事實

一、本市中山區○○○路○○段○○號○○至○○樓建築物（下稱系爭建物）領有 55 使字第
xxxx 號使用執照，原核准用途為集合住宅，屬建築物使用類組及變更使用辦法（下稱變
更使用辦法）第 2 條規定之 H 類住宿類之 H-2 類組「供特定人長期住宿之場所」，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 種住宅區，惟經查系爭建物並無辦理變更使用執照紀錄，故仍應依第 3 種住宅區使用）
。本府警察局於民國（下同）103 年 12 月 9 日在系爭建物（行為時由案外人○○○於該址
經營「○○館」）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、第 23 條等規定，經本府依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，以
104 年 1 月 9 日府都築字第 10430158600 號函命系爭建物使用人○○○停止違規使用，如
該

函完成送達程序之次日起 10 日內未履行上開義務，將停止系爭建物供水、供電，並副知當時系爭建物所有權人即案外人○○○依建物所有權人責任督促使用人改善等，並載明系爭建物如仍有違規使用情事，建築物所有權人將受新臺幣（下同）30 萬元之罰鍰，且違規建築物將停止供水、供電，該函於 104 年 1 月 14 日送達。嗣上開期限屆至後，本府警察局中山分局（下稱中山分局）復於 104 年 6 月 25 日查獲系爭建物仍違規使用為性交易場所，該分局爰以 104 年 8 月 6 日北市警中分行字第 10433270500 號函向原處分機關提報為

「

正俗專案」執行對象。因本府 104 年 4 月 29 日府都築字第 10433041900 號公告，將都市

計

畫法第 79 條有關本府權限委任原處分機關辦理，原處分機關審認系爭建物位於都市計畫第 3 種商業區內，違規作性交易場所使用，案外人○○○未履行所有權人督促使用人停止違規使用之義務，已違反本府訂頒「執行『正俗專案』停止及恢復供水供電工作方案（下稱正俗專案工作方案）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 8 月 17 日北市都築字第 10437059001 號函檢送同日期北市都築字第

10437

059000 號裁處書處案外人○○○30 萬元罰鍰，並停止系爭建物供水、供電，另以 104 年 8 月 17 日北市都築字第 10437059002 號函命○○○停止違規使用。○○○、○○○及訴願人○○○等 3 人不服，第 1 次向本府提起訴願，經原處分機關重新審查後，認案外人○○○已於 104 年 1 月 15 日將系爭建物信託登記予訴願人○○○，是行為時建物所有權人應為訴願人○○○，乃以 104 年 9 月 23 日北市都築字第 10438073900 號函撤銷上開 104 年 8

月

17 日北市都築字第 10437059000 號裁處書及 104 年 8 月 17 日北市都築字第 10437059001

號、

第 10437059002 號等 2 函，並以 104 年 9 月 23 日北市都築字第 10438073901 號函命

○○○停

止違規使用，同時副知訴願人○○○依建物所有權人責任督促使用人改善等，且載明系爭建物如仍有違規使用情事，建築物所有權人將受 30 萬元之罰鍰並停止系爭建物供水、供電，該函於 104 年 9 月 25 日送達。本府爰據以 104 年 11 月 26 日府訴二字第

10409158000

號訴願決定：「訴願不受理。」在案。

二、其間中山分局復於 104 年 11 月 25 日查獲系爭建物（由訴願人○○○於該址經營「○○館

」) 仍違規使用為性交易場所，該分局爰以 104 年 12 月 25 日北市警中分行字第 104352671

00 號函向原處分機關提報為「正俗專案」執行對象。原處分機關審認系爭建物經第 3 次查獲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，乃依都市計畫法第 79 條規定，以 104 年 12 月 24 日北市都築字第 10441277701 號函檢

送同日期北市都築字第 10441277700 號裁處書處訴願人○○○30 萬元罰鍰，並停止系爭建物供水、供電，另以 104 年 12 月 24 日北市都築字第 10441277702 號函命訴願人○○○停

止違規使用，上揭 2 函與裁處書分別於 104 年 12 月 28 日及 12 月 29 日送達於訴願人○○○及

○○○。又原處分機關於 104 年 12 月 10 日與本府衛生局配合本府公共安全聯合稽查，查認訴願人○○○於系爭建物經營按摩業並製作稽查紀錄表及檢查紀錄表。嗣原處分機關審認訴願人○○○未經核准擅自變更為按摩業（屬變更使用辦法第 2 條規定之 B 類商業類第 1 組，B-1，供娛樂消費，且處封閉或半封閉之場所），有跨類組變更使用之情事，違反建築法第 73 條第 2 項規定，乃依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 104 年 12 月 18 日

北市都建字第 10486039100 號裁處書處使用人即訴願人○○○12 萬元罰鍰，並限於文到日起 3 個月內停止違規使用並恢復原狀或補辦手續，另以同日北市都建字第 10486039101 號函檢送該裁處書予訴願人○○○，該裁處書於 104 年 12 月 23 日送達。訴願人○○○不服前揭 104 年 12 月 18 日北市都建字第 10486039100 號裁處書、第 10486039101 號函與 104 年 12 月

24 日北市都築字第 10441277702 號函，訴願人○○○不服前揭 104 年 12 月 24 日北市都築字

第 10441277700 號裁處書，於 105 年 1 月 4 日經由原處分機關向本府提起訴願，105 年 3 月 23

日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、本件訴願書雖載明訴願人○○○係對原處分機關 104 年 12 月 24 日北市都築字第 104412777

01 號函不服提起訴願，惟該函僅係檢送同日北市都築字第 10441277700 號裁處書予訴願人，揆其真意，應係對該裁處書不服，合先敘明。

貳、關於訴願人○○○不服 104 年 12 月 18 日北市都建字第 10486039100 號裁處書部分：

一、按建築法第 2 條第 1 項規定：「主管建築機關.....在直轄市為直轄市政府.....。」第 73 條第 2 項至第 4 項規定：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」「前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣（市）主管建築機關定之。」「第二項建築物之使用類組、變更使用之條件及程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」第 91 條第 1 項第 1 款規定：「有左列情形之一者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除：一、違反第七十三條第二項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者。」

」

建築物使用類組及變更使用辦法第 1 條規定：「本辦法依建築法（以下簡稱本法）第七十三條第四項規定訂定之。」第 2 條第 1 項、第 2 項規定：「建築物之使用類別、組別及其定義，如附表一。」「前項建築物之使用項目舉例如附表二。」

附表一 建築物之使用類別、組別及其定義（節錄）

類別	類別定義	組別	組別定義
B	商業類	B-1	供娛樂消費，且處封閉或半封閉之場所。
H	住宿類	H-2	供特定人長期住宿之場所。

附表二 建築物使用類組使用項目舉例（節錄）

類組	使用項目舉例
B-1	1.按摩場所（將場所加以區隔或包廂式為人按摩之場所）.....。
H-2	1. 集合住宅.....。

臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法第 1 條規定：「本辦法依建築法第七十三條第三項規定訂定之。」第 3 條規定：「建築物變更使用類組，應依附表一規定辦理。符合附表一規定免辦理變更使用執照之建築物，變更後之使用類組屬下列場所者，所有權人或使用人應檢具相關文件，送交目的事業主管機關轉送都發局審查有關建築管理事項，並經目的事業主管機關依該管法規許可後，始得變更使用……。」

附表一 一定規模以下建築物變更使用類組免辦理變更使用執照表（節錄）

原核准使用類組	H 類
擬變更使用類組	H-2
使用類組	
商業類（B 類）	X
B-1	

符號及數字說明：

一、X 指不適用本辦法，應依建築法第 73 條第 2 項辦理變更使用執照……。

臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準第 3 點規定：「違反本法之統一裁罰基準如附表。」

附表 違反建築法事件統一裁罰基準表（節錄）

項次	16
違反事件	建築物擅自變更類組使用。
法條依據	第 91 條第 1 項第 1 款
統一裁罰基準（新台幣：元）或其他分類	B1 組
處罰	第 1 次 處 12 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續。
裁罰對象	第 1 次處使用人，並副知建築物所有權人 ……。

臺北市政府 95 年 7 月 5 日府工建字第 09560103901 號公告：「……公告事項：一、本府依建築法規定主管之建築管理業務之事項，自 95 年 8 月 1 日起依規定委任本府都市發展局辦理……。」

二、此部分訴願理由略以：原處分機關既認定訴願人○○○係第 1 次違反建築法第 73 條第 2 項規定，依裁罰基準規定僅須處以訴願人○○○罰鍰並限期改善或補辦手續，原處分機關卻勒令停止違規使用，違反裁罰基準規定。

三、查系爭建物領有 55 使字第 xxxx 號使用執照，經核准用途為「集合住宅」，屬變更使用辦法第 2 條規定之 H 類—住宿類第 2 組。訴願人○○○未經核准擅自將系爭建物違規使用為按摩業（屬變更使用辦法第 2 條規定之 B 類商業類第 1 組，B-1，供娛樂消費，且處封閉或半封閉之場所），涉有跨類組變更使用之事實，有 55 使字第 xxxx 號使用執照、經訴願人○○○設立之「○○館」現場負責人○○○簽名之本府衛生局 104 年 12 月 10 日稽查紀錄表及原處分機關同日檢查紀錄表等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

四、至訴願人○○○主張原處分機關既認定其係第 1 次違反建築法第 73 條第 2 項規定，依裁罰基準規定僅須處其罰鍰並限期改善或補辦手續，原處分機關卻勒令停止違規使用，違反裁罰基準規定云云。按建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照，如未經核准變更使用擅自使用建築物者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除，為建築法第 73 條第 2 項及第 91 條第 1 項第 1 款所明定；復按臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準第 3 點規定，第 1 次違反建築法第 73 條第 2 項規定將建築物擅自變更為 B1 類組使用，依建築法第 91 條第 1 項第 1 款規定，處使用人 12 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續，並副知建築物所有權人。查此部分原處分除處訴願人○○○罰鍰外，並限其於文到日起 3 個月內停止違規使用並恢復原狀或補辦手續，此所稱「停止違規使用並恢復原狀」，係指導訴願人如何改善違法使用狀況，且受處分人亦得選擇補辦手續，尚難謂違反建築法第 91 條第 1 項第 1 款即裁量基準之規定。此部分訴願主張，不足採據。從而，原處分機關依前揭建築法規定及裁罰基準，處訴願人 12 萬元罰鍰，並限於文到日起 3 個

月內停止違規使用並恢復原狀或補辦手續，並無不合，原處分應予維持。

參、關於訴願人○○不服 104 年 12 月 18 日北市都建字第 10486039101 號函部分：

一、按訴願法第 1 條第 1 項前段規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……八、對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」

行政法院 62 年度裁字第 41 號判例：「官署所為單純的事實敘述或理由說明，並非對人民之請求有所准駁，既不因該項敘述或說明而生法律上之效果，非訴願法上之行政處分，人民對之提起訴願，自非法之所許。」

二、查本件原處分機關 104 年 12 月 18 日北市都建字第 10486039101 號函，核其內容係檢送同日

北市都建字第 10486039100 號裁處書予訴願人，並非行政處分。訴願人對之提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

肆、關於訴願人等 2 人因違反都市計畫法事件提起訴願部分：

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。」

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、汙染或有礙居住安寧、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 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：「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、關於訴願人○○○不服 104 年 12 月 24 日北市都築字第 10441277700 號裁處書部分：

- （一）此部分訴願及補充理由略以：行政罰以處罰行為人為原則，處罰行為人以外之人為例外，是本件裁罰行為人○○○即可達到目的；訴願人○○○經常往來德國與臺灣之間

，且 102 年 12 月 22 日後即未回臺灣，無從督導○○○合法使用，出租系爭建物予○○○時已盡告知義務，並獲其保證不違規使用；○○○係第 1 次遭原處分機關通知系爭建物遭違規使用為性交易場所，依正俗專案工作方案第 4 點規定僅負限期改善義務，原處分機關逕裁罰 30 萬元並停止供水、供電，於法無據。

- (二) 查系爭建物坐落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 種住宅區，惟經查系爭建物並無辦理變更使用執照紀錄，故仍應依第 3 種住宅區使用），惟系爭建物數次違規使用為性交易場所，有原處分機關 104 年 9 月 23 日北市都築字第 10438073901 號函、中山分局 104 年 8 月 6 日

北市

警中分行字第 10433270500 號函及 104 年 12 月 15 日北市警中分行字第 10435267100 號

函

等影本附卷可稽，是訴願人○○○未善盡其維持系爭建物合法使用之法律義務，堪予認定。

- (三) 至訴願人○○○主張行政罰以處罰行為人為原則，處罰行為人以外之人為例外，是本件裁罰行為人○○○即可達到目的；其長期不在臺灣，無從督導○○○合法使用，出租系爭建物予○○○時已盡告知義務，並獲○○○保證不違規使用；其係第 1 次遭原處分機關通知系爭建物遭違規使用為性交易場所，依正俗專案工作方案第 4 點規定僅負限期改善義務，不得逕裁罰 30 萬元並停止供水、供電云云。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。自上開規定之立法意旨觀之，主管機關依上開規定為裁罰時，就應負行政責任人之選擇，並無優先次序之規定，為達成排除非法使用、確保都市計畫土地分區使用之管制目的，選擇有利管制目的達成之對象應即屬無裁量之違法（最高行政法院 103 年度判字第 259 號判決意旨參照）。查訴願人○○○所有之系爭建物，前經本府審認違規使用為性交易場所，業以 104 年 9 月 23 日北市都築字第 10438073901 號函副知訴願人○○○督促使用人改善，該函並載明系爭建物如仍有違規使用情事等，將處系爭建物所有權人 30 萬元罰鍰並停止系爭建物之供水、供電，該函於 104 年 9 月 25 日送達，有送達證書影本附卷可稽。訴願人○○○雖非行為人，惟按對物之所有或占有而對之具有事實上管領力者，即負有排除違規之義務，所有權人所承擔的是對其所有物合法與安全狀態之維護，若物之狀態產生違法事情，所有權人即負有排除違法狀態回復合法狀態之狀態責任，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。是訴願人○○○於收受該函通知後，自應善盡所有權人維持系爭建物合法使用之法律義務；然中山分局復於 104 年

11月25日在系爭建物查獲從業女子從事性交易，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，有中山分局104年12月15日北市警中分行字第10435267100號函所附刑事案件報告書、調查

筆

錄等影本附卷可稽。且按臺北市政府執行「正俗專案」停止及恢復供水供電工作方案第4點規定，使用人有該方案第3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79條第1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6萬元以上30萬元以下罰鍰；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6萬元以上30萬元以下罰鍰外，並處建築物所有權人、管理人6萬元以上30萬元以下罰鍰，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，亦即主管機關亦得對建築物所有權人另行裁處。又承租人違反約定方法而為租賃物之使用、收益，經出租人阻止而仍繼續為之者，出租人得終止契約，揆諸民法第438條第2項規定自明。則訴願人○○○於原處分機關以104年9月23日北市都築字第10438073901

號

函副知其督促使用人以善盡所有權人維持系爭建物合法使用之法律義務時，即應踐履其對使用人之督促改善義務，而非放任系爭建物違規使用狀態繼續，是訴願人○○○就系爭建物非法使用狀態排除義務之違反難謂無主觀上故意或過失，其所辯實不足採。

- (四) 另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，涉違反『都市計畫法』部分，本局論駁如後：……(三)……訴願人○○○(即所有權人)所有之系爭建築物因2次查獲違規使用為性交易及按摩業場所(系爭建築物截至目前共遭查獲3次)，並未盡排除違規之義務……本府警察局查報為正俗專案執行對象，認屬重大違規情節，本局援引都市計畫法第79條規定，處訴願人最高額度罰鍰並停止違規建築物供水、供電，……」查系爭建物所在之第3種住宅區雖不完全供人居住，但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6月25日系爭建物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，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，並無不合，此部分原處分應予維持。

三、關於訴願人○○○不服 104 年 12 月 24 日北市都築字第 10441277702 號函部分：

(一) 此部分訴願及補充理由略以：訴願人○○○經營之○○館係於 104 年 11 月 25 日初次被查獲將系爭建物違規使用為性交易場所，系爭建物之前於 104 年 6 月 25 日被查獲時係由案外人○○○經營之○○館，與訴願人○○○無關，

(二) 查系爭建物坐落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 種住宅區，惟據原處分機關答辯陳稱並無辦理商業區變更繳納回饋金及變更使用執照紀錄，故仍應依第 3 種住宅區使用），經中山分局於 104 年 11 月 25 日查獲違規使用為性交易場所，有中山分局 104 年 12 月 15 日北市

警

中分行字第 10435267100 號函及刑事案件報告書等影本附卷可稽。原處分機關審認訴願人○○○違反都市計畫法、臺北市都市計畫施行自治條例及臺北市土地使用分區管制自治條例等規定，以 104 年 12 月 24 日北市都築字第 10441277702 號函勒令訴願人

○○

○停止違規使用，自屬有據。

(三) 至訴願人○○○主張其經營之○○館係於 104 年 11 月 25 日初次被查獲將系爭建物違規使用為性交易場所，系爭建物之前於 104 年 6 月 25 日被查獲時係由案外人○○○經營之○○館，與其無關云云。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，揆諸都市計畫法第 79 條第 1 項規定自明。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 種住宅區）內，經中山分局於 104 年 11 月 25 日查獲違規使用為性交易場所，並查報系爭建物為「正俗專案」列管執行對象。是原處分機關審認系爭建物違規使用為性交易場所，有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之事實，應無違誤。此部分訴願主張，不足採據。從而，原處分機關令訴願人○○○停止違規使用，揆諸前揭規定，並無不合，此部分原處分應予維持。

伍、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為無理由；依訴願法第 77 條第 8 款及第 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 31 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）