

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 105 年 2 月 5 日北市都築字第 10531004000

號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、本市大安區○○○路○○段○○號○○樓建築物（下稱系爭建物）位於都市計畫第 3 種商業區（原屬第 2 種商業區），前由案外人○○○於該址經營「○○社」。本府警察局大安分局（下稱大安分局）於民國（下同）103 年 12 月 25 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 22 條及第 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 2 月 6 日府都築字第 10431068900 號函命

系爭建物使用人停止違規使用，同函並副知建物所有權人即訴願人依其責任督促使用人改善，如使用人 10 日內未依規定履行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 萬元之罰鍰，且違規建築物將停止供水供電，該函於 104 年 2 月 10 日送達訴願人。

二、嗣上開期限屆至後，大安分局復於 104 年 12 月 16 日查獲案外人○○於該址經營「○○有限公司」，並僱用從業女子從事性交易，仍違規使用為性交易場所。其間，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，該分局爰以 104 年 12 月 23 日北市警安分行字第 10435377900 號函向原處分

機關提報系爭建物為「正俗專案」執行對象，另對於訴願人等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。案經原處分機關審認系爭建物再次違規使用為性交易場所，訴願人未善盡所有權人維持系爭建物合法使用之法律義務，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 22 條及第 23 條等規定，爰依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，以 105 年 2 月 5 日北市都
築字

第 10531004000 號裁處書處訴願人 30 萬元罰鍰，並停止糾爭建物供水、供電。該裁處書
於 105 年 2 月 16 日送達，訴願人不服，於 105 年 3 月 4 日向本府提起訴願，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 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 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 22 條規定：「在第二種商業區之使用，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 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 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、本件訴願理由略以：訴願人所有系爭建物於 103 年出租予「○○社」，簽約時即言明不可違法使用並於契約載明，嗣經大安分局員警於 104 年 1 月 9 日要求訴願人說明時，始知使用人從事非法行為，訴願人即要求解約及公司撤照收回房屋；嗣訴願人於 104 年 2 月將系爭建物出租予「○○有限公司」，訴願人嚴正聲明不得違法使用，至 104 年 12 月 17 日大安分局員警再次要求訴願人說明時，始知系爭建物遭違法使用，訴願人隨即以存證信函要求使用人停止營業、公司遷移及終止合約收回系爭建物；訴願人事先實屬不知，並都立即處理。請撤銷原處分。

三、查訴願人所有系爭建物，位於都市計畫第 3 種商業區（原屬第 2 種商業區），惟系爭建物再次違規使用為性交易場所，有系爭建物地籍套繪都市計畫使用分區圖、本府 104 年 2 月 6 日府都築字第 10431068900 號函及其送達證書、大安分局 104 年 12 月 18 日北市警安分
刑

字第 10436292200 號刑事案件報告書及調查筆錄等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建物先後出租予「○○社」及「○○有限公司」，於簽約時均載明不可違法使用，且訴願人事先實屬不知，於得知系爭建物遭違法使用後，隨即要求解約及收回系爭建物，立即處理云云。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 2 月 6 日府都築字第 10431068900 號函命系爭建物使用人停止違規使用，同函並副知建物所有權人即訴願人依其責任督促使用人改善，如使用人 10 日內未依規定履行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 萬元之罰鍰，且違規建築物將停止供水供電，該函於 104 年 2 月 10 日送達。然大安分局復於 104 年 12 月 16 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。次查大安分局於 103 年 12 月 25 日及 104 年 12 月 16 日稽查時，分別係由○○○、○○在

系爭建物營業使用，而依卷附大安分局新生南路派出所 104 年 12 月 17 日對訴願人所製作之調查筆錄，訴願人自承：「……○○有向我表示他是○○○的妻子……。」堪認系爭建物似經以變更商號及負責人方式，規避「正俗專案」處罰機制。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。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；又本件原處分機關於答辯書陳明略以：「……理由……三……（一）……建物所有權人對其所有之建物，負有排除違法狀態回復合法狀態之狀態責任……訴願人將建物出租商業使用，於經濟上是有受益，更應負有督導使用人改善並履行停止違規使用之義務及社會責任。而訴願人……所有之系爭建物因二次查獲違規使用為性交易場所，並未盡排除違規之義務，查報為本府正俗專案執行對象，考量其因（應）受責難程度，本局援引都市計畫法第 79 條規定裁罰，處訴願人新臺幣 30 萬元罰鍰並停止系爭建築物供水、供電，並無違誤……。」是以，本件原處分機關審認系爭建物為本府「正俗專案」列管執行對象，而訴願人為系爭建物所有權人，對系爭建物具有事實上管領力，即負有排除違法狀態回復合法狀態之狀態責任，且訴願人將系爭建物出租供商業使用，於經濟上獲有利益，更應負有督導使用人合法使用之義務；惟系爭建物 2 次遭查獲違規使用為性交易場所，訴願人明知其所有之系爭建物處於違規使用狀態，顯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。

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（公出）

委員 張 慕 貞（代理）

委員 劉 宗 德

委員 紀 聰 吉

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 吳 泰 震

中華民國 105 年 4 月 28 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）