

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 7 月 25 日北市都築字第 10536197902 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市大同區○○○路○○號○○至○○樓建築物（位於都市計畫第 3 種商業區，下稱系爭建築物）前經原處分機關審認訴願人違規使用系爭建築物為性交易場所，以民國（下同）104 年 12 月 31 日北市都築字第 10441508800 號函，勒令訴願人停止違規使用並限期改善。嗣臺北市政府警察局大同分局（下稱大同分局）於 105 年 6 月 22 日於系爭建築物查獲涉嫌妨害風化罪情事，乃將訴願人等移送臺灣士林地方法院檢察署偵辦；另以 105 年 7 月 19 日北市警同分行字第 10530071100 號函（下稱大同分局 105 年 7 月 19 日函）檢送相關資料通知原處分機關，臺北

市政府警察局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 23 條等規定，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，以 105 年 7 月 25 日北市都築字第 10536197902 號函勒令訴願人停止違規使用。該函於 105 年 7

月 27 日送達，訴願人不服，於 105 年 8 月 11 日向本府提起訴願，9 月 29 日補正訴願程式，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。」

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.....。」

臺北市土地使用分區管制自治條例第 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 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：「主旨：公告『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，並自公告之日起生效。.....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：訴願人承租系爭建築物經營「○○館」。原處分機關 104 年 12 月 31 日以北市都築字第 10441508800 號函勒令訴願人停止違規使用，然該案經臺灣士林地方法院檢察署檢察官 105 年度偵字第 492 號不起訴處分在案。不料時隔 8 個月，警方於 105 年

6 月 22 日用同一手法，聲稱再次查獲店內服務人員從事性交易，原處分僅憑警方函送意旨，在司法機關未查明事實前率爾為之，訴願人難以甘服。系爭建築物前後 2 次被警方查獲，均非現場查獲之現行犯，而是採信男客片面之詞，且 2 次事隔 8 個月之久，足證係

屬單一偶發事件。訴願人在系爭建築物經營「○○館」，自始即與僱用之服務人員訂立工作守則，嚴禁服務人員暗中從事性服務，館內並裝置監視器錄影監控，應已踐行督導防範之義務。又該養生館採店長制，訴願人每日只有正常巡視，由店長全權負責處理店務，訴願人應無任何故意或過失可言。原處分機關未調查事實及證據，亦未事先通知訴願人到場陳述意見或舉證說明，有違程序正義。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 種商業區，經大同分局於 105 年 6 月 22 日查

獲涉嫌妨害風化罪，有大同分局 105 年 7 月 19 日函檢送相關資料影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其承租系爭建築物經營「○○館」，原處分機關 104 年 12 月 31 日以北市都築字第 10441508800 號函勒令訴願人停止違規使用，然該案經臺灣士林地方法院檢察署檢察官 105 年度偵字第 492 號不起訴處分在案；系爭建築物前後 2 次被警方查獲，事隔 8 個月之久，足證係屬單一偶發事件；訴願人經營「○○館」，訂立工作守則嚴禁服務人員暗中從事性服務，並裝置監視器錄影監控，應已踐行督導防範之義務；又該養生館採店長制，訴願人每日只有正常巡視，訴願人應無任何故意或過失可言；原處分機關未調查事實及證據，亦未事先通知訴願人到場陳述意見或舉證說明，有違程序正義云云。按商業區以建築商場（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；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，揆諸都市計畫法第 79 條第 1 項及臺北市都市計畫施行自治條例第 10 條之 1 等規定自明。查系爭建築物坐落於本市土地使用分區之第 3 種商業區，大同分局於 105 年 6 月 22 日於系爭建築物查獲涉嫌妨害風化罪情事，有大同分局 105 年 7 月 19 日函檢送

相關資料影本在卷可憑，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。又本件原處分機關係就大同分局 105 年 6 月 22 日之查獲內容而審認系爭建築物作為性交易使用而予以處分，然 105 年度偵字第 492 號不起訴處分書並非就系爭建築物於 105 年 6 月 22 日作為性交易使用之情事予以論斷，二者不應混為一談。次查系爭建築物作為性交易使用，已影響公共安全、衛生，亦已違反都市計畫法第 35 條之規範意旨，訴願人主張係單一偶發事件，亦不影響本件違規事實之判斷。再查行政罰法第 42 條第 6 款規定，行政機關裁處所根據之事實，客觀上明白足以確認者，行政機關得不給予陳述意見之機會。本案經大同分局至現場查察，已如前述，訴願人之違規情事，客觀上業已明白足以確認，縱原處分機關未給予陳述意見之機會，亦難認原處分有違程序正義。末查本件訴願人已自承於系爭建築物經營「○○館」，則訴願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；其所稱已訂立工作守則、裝置監視器、養生館採店長制等詞，洵難對其為有利之認定。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場所，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。

訴願審議委員會代理主任委員 林 淑 華（請假）

委員 張 慕 貞（代理）

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 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 傅 玲 靜

委員 吳 秦 雯

中華民國 105 年 10 月 21 日

市長 柯文哲

法務局代理局長 林淑華決行

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）