

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 10 月 3 日北市都築字第 1053836160

2 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市信義區○○路○○號○○樓建築物位於都市計畫第 3 種商業區（依都市計畫說明書圖辦理，始得作第 3 種商業區使用）（原屬第 3 之 1 種住宅區），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 8 月 3 日北市都築字第 10436806200 號函

勒令訴願人停止違規使用。嗣臺北市政府警察局信義分局（下稱信義分局）105 年 8 月 20 日於該建築物○○樓及地下○○樓（下稱系爭建築物）查獲涉有妨害風化罪嫌情事，乃將訴願人等移送臺灣臺北地方法院檢察署偵辦；另以 105 年 9 月 6 日北市警信分行字第 10532049900 號及

105 年 9 月 21 日北市警信分行字第 10537626800 號函（下稱信義分局 105 年 9 月 6 日及 21 日函）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」列管執行對象。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 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 條之 1、第 23 條等

規定，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，以 105 年 10 月 3 日北市都築字第 10538361602 號函勒

令訴願人停止違規使用。該函於 105 年 10 月 5 日送達，訴願人不服，於 105 年 10 月 18 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 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……。」

臺北市土地使用分區管制自治條例第 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：

- (一) 系爭建築物位在第 3 之 1 種住宅區，訴願人以之作為瘦身美容業營業場所使用，經臺北市商業處核准於系爭建築物從事第 3 之 1 種住宅區允許使用之行業，符合臺北市土地使用分區管制自治條例之規定；縱系爭建築物坐落之土地嗣後變更為第 3 種商業區，訴願人之信賴應予以保護，原處分機關竟認系爭建築物之使用違反變更後之都市計畫分區，顯有違法。
- (二) 系爭建築物係為瘦身美容業等合法使用，原處分機關雖稱臺北市政府警察局於 104 年 7 月 24 日查獲違規使用作為性交易場所，惟該案經移送臺灣臺北地方法院檢察署後，業經該署檢察官以 104 年度偵字第 15938 號不起訴處分在案，系爭建築物並非作為性交易場所使用，無違規使用情事；原處分機關又以系爭建築物前有查獲為性交易場所，105 年 8 月 20 日再次查獲違規使用一節為由，作成原處分，顯有違誤。
- (三) 本案不僅於 104 年 7 月 24 日臺北市政府警察局稽查時，非作為性交易場所使用，亦無其他足以認定系爭建築物有實施性交易以及反覆實施作為性交易場所之情事，並未達以同種類之行為經常違反土地使用分區管制規定者，原處分機關遽認系爭建築物為性交易場所，勒令停止違規使用，原處分顯有違法且不當。

三、查系爭建築物位於都市計畫第 3 種商業區（依都市計畫說明書圖辦理，始得作第 3 種商業區使用，原屬第 3 之 1 種住宅區），經信義分局於 105 年 8 月 20 日查獲系爭建築物涉嫌妨

害風化罪，有信義分局 105 年 9 月 6 日及 21 日函及所附相關資料等影本附卷可稽；是原處

分機關審認訴願人違規使用系爭建築物為性交易場所，勒令訴願人停止違規使用系爭建築物，自屬有據。

四、至訴願人主張經臺北市商業處核准於系爭建築物從事第 3 之 1 種住宅區允許使用之行業，符合臺北市土地使用分區管制自治條例之規定；縱系爭建築物坐落之土地嗣後變更為第 3 種商業區，訴願人之信賴應予以保護；臺北市政府警察局雖於 104 年 7 月 24 日查獲違規

使用作為性交易場所，惟該案業經臺灣臺北地方法院檢察署檢察官以 104 年度偵字第 15938 號不起訴處分在案，原處分機關以系爭建築物前有查獲為性交易場所，105 年 8 月 20 日再次查獲違規使用一節為由，作成原處分，顯有違誤；且無其他足以認定系爭建築物有反覆實施作為性交易場所之情事，未達以同種類之行為經常違反土地使用分區管制規

定者云云。按住宅區以建築住宅為主，不得為有礙居住安寧、公共安全、衛生等之使用；復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，得處使用人等新臺幣 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，信義分局於 105 年 8 月 20 日於系爭建築物查獲涉有妨害風化罪嫌情事，有信義分局 105 年 9 月 6 日及 21 日函及所附相關資料等影本在卷可憑；是原處分機關審認系爭建築物作為性交易場所使用，其違規事實判斷自屬有據。又本件原處分機關關係就信義分局 105 年 8 月 20 日之查獲內容而審認系爭建築物作為性交易場所使用而予以處分，然 104 年度偵字第 1 5938 號不起訴處分書係以無證據可證明訴願人對於案外人○○○有為提供半套服務之猥褻行為係出於其及案外人○○○之授意及指示，實難遽認其等 2 人涉有意圖使女子與他人為猥褻之行為而容留、媒介以營利之犯行而予不起訴處分，與本件係審酌訴願人為○○○館負責人，在系爭建築物營業，對所屬員工按摩小姐提供男客之半套性服務收取報酬之不法行為，將系爭建築物作為性交易場所使用，有無故意違反都市計畫法第 79 條規定而予裁處（勒令停止使用）者有別。次查系爭建築物作為性交易使用，已影響居住安寧、公共安全、衛生，亦已違反都市計畫法第 34 條、第 35 條之規範意旨，自不以系爭建築物有反覆實施作為性交易場所，始得認定違反都市計畫法第 79 條規定。再查臺北市土地使用分區管制自治條例第 8 條之 1 及第 23 條規定內容，無論是在第 3 之 1 種住宅區或商業區

，均不得作為性交易場所使用；訴願人所稱不得以使用分區之變更影響其權益等語，應係誤解。

五、又訴願人前於 101 年 3 月 8 日申請系爭「○○館」商號設立登記時，本市商業處前以 101 年 3 月 8 日北市商一字第 1010002417 號函准予登記時，即於同函告知訴願人略以，商業登記所在地係法律關係準據點，而商業實際經營之場所，應符合土地使用管制、建管、消防、衛生及目的事業主管機關等法令規定；是訴願人於 101 年 3 月 8 日完成「○○館」設立登記時，即應妥予注意相關都市計畫法規並予以遵行及確保建築物合法使用。且查本件訴願人於警方 105 年 8 月 27 日之調查筆錄中亦自承其為「○○館」之實際負責人，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；然系爭建築物有違規使用為性交易場所之事實，原處分機關自得依都市計畫法第 79 條第 1 項等規定裁處。訴願主張，自不足採據。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。

六、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 袁秀慧（公出）
委員 張慕貞（代理）
委員 柯格鐘
委員 王韻茹
委員 吳秦雯
委員 王曼萍
委員 陳愛娥

中華民國 105 年 12 月 27 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行

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）