

訴 願 人 黃○○○

送達代收人 ○○○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 105 年 11 月 17 日北市都築字第 105398363

00 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○○樓至○○樓建築物（下稱系爭建築物），位於都市計畫第 4 種商業區內，由訴願人經營按摩業「○○館」。本府警察局萬華分局（下稱萬華分局）於民國（下同）105 年 10 月 16 日查獲系爭建築物違規使用為性交易場所，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 10 月 26 日北市警萬分字第 10530310200 號函查報系爭

建築物為「正俗專案」列管執行對象。嗣經原處分機關審認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 24 條等規定，因訴願人同時涉有妨害風化罪嫌，經萬華分局移送臺灣臺北地方法院檢察署偵辦，原處分機關爰依都市計畫法第 79 條第 1 項及行政罰法第 26 條第 1 項規定

，以 105 年 11 月 17 日北市都築字第 10539836300 號函命訴願人停止違規使用。該函於 105 年 11

月 23 日送達，訴願人不服，於 105 年 12 月 8 日經由原處分機關向本府提起訴願，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 26 條規定：「一行為同時觸犯刑事法律及違反行政法上義務規定者，依刑事法律處罰之。但其行為應處以其他種類行政罰或得沒入之物而未經法院宣告沒收者，亦得裁處之。前項行為如經不起訴處分、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、緩刑之裁判確定者，得依違反行政法上義務規定裁處之。.....。」

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 24 條規定：「在第四種商業區之使用，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.....。」

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) 訴願人未僱用女子與男客從事性交易及違規使用系爭建築物作為媒介性交易場所，本次純屬員工與客人個人之違法行為，訴願人實難防範，但訴願人已向全體員工強調不得有性交易等之情事，並於會館內加裝監視器，已善盡避免妨害風化性交易之責。
- (二) 員工皆為外籍人士，警方係無證據硬要他們承認從事性交易，實非適法。
- (三) 訴願人申請商業登記時，營業項目在第 4 種商業區內可附條件使用，符合臺北市土地使用分區管制自治條例規定，訴願人信賴臺北市商業處之核准登記，不應因客人個人之違法而受影響，原處分顯有違法。

三、查系爭建築物坐落於本市土地使用分區之第 4 種商業區，經萬華分局於 105 年 10 月 16 日查

獲違規使用為性交易場所，有 105 年 10 月 26 日北市警萬分行字第 10530310200 號、105 年

11 月 9 日北市警萬分行字第 10536905200 號等 2 函及 105 年 10 月 16 日、105 年 11 月 7 日刑事案

件報告書等影本附卷可稽。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，依違反都市計畫法、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 105 年 11 月 17 日北市都築字第 10539836300 號函命訴願人停止違規使用，

自

屬有據。

四、至訴願人主張其未僱用女子與男客從事性交易及違規使用系爭建築物作為媒介性交易場所，本次純屬員工與客人個人之違法行為，其已善盡避免妨害風化性交易之責；警方係無證據硬要其員工承認從事性交易；其申請商業登記時，營業項目在第 4 種商業區內可附條件使用，符合臺北市土地使用分區管制自治條例規定，其信賴臺北市商業處之核准登記，信賴應受保護云云。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，得處所有權人、使用人或管理人新臺幣 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 項規定自明。查系

查 爭建築物位於都市計畫第 4 種商業區內，經萬華分局於 105 年 10 月 16 日在系爭建築物內

獲從業女子○○○與男客○○○從事性交易，違規使用為性交易場所，經該分局查報系爭建築物為「正俗專案」列管執行對象，有該分局 105 年 10 月 16 日北市警萬分刑字第 105

32748000 號刑事案件報告書所附○○○與○○○調查筆錄等影本附卷可稽。是原處分機關審認系爭建築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，因訴願人同時涉有妨害風化罪嫌，經萬華分局移送臺灣臺北地方法院檢察署偵辦，爰依都市計畫法第 79 條第 1 項及行政罰法第 26 條第 1 項規定，以系

爭處分命訴願人停止違規使用系爭建築物，應無違誤；訴願人主張警方係無證據硬要其員工承認從事性交易一節，不足採據。又訴願人於系爭建築物經營「○○館」，為系爭建築物使用人，自應善盡經營者責任，其就系爭建築物之違規使用難謂無主觀上之故意或過失，尚不得以員工與客人個人之違規行為，與訴願人無關等為由，冀邀免責。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，原處分應予維持。至「○○館」原營業態樣為「按摩業」，歸屬臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條規定之「第 33 組：健身服務業」，依前開自治條例第 24 條規定，第 4 種商業區仍可作「第 33 組：健身服務業」使用，併予指明。

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 袁 秀 慧（請假）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 柯 格 鐘

委員 范 文 清

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

委員 盛 子 龍

中華民國 106 年 2 月 24 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）