

訴 談 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 12 月 15 日北市都築字第 105405248

01 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人所有本市中山區○○○路○○巷○○號○○樓、○○樓及地下○○樓建築物（下稱系爭建築物）位於都市計畫第 4 種商業區（依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第 4 種商業區使用，原屬第 3 種商業區），由案外人○○○下稱○君）於該址經營「○○館」。前經本府警察局中山分局中山一派出所於民國（下同）105 年 10 月 25 日在系爭建築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 23 條、第 24 條等規定，經原處分

機關依都市計畫法第 79 條第 1 項前段規定以 105 年 12 月 15 日北市都築字第 10540524800 號函命

系爭建築物使用人○君停止違規使用，並以同日期北市都築字第 10540524801 號函通知訴願人依建築物所有人責任，停止違規使用，如該建築物再遭查獲仍有違規使用情事，將依都市計畫法第 79 條第 1 項後段規定，停止違規建築物供水供電，且其將受新臺幣（下同）30 萬元之罰鍰，該函於 105 年 12 月 21 日送達訴願人。訴願人不服上開 105 年 12 月 15 日北市都築字第 10

540524801 號函，於 106 年 1 月 10 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、使用者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.....。」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 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。」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.....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：訴願人多年來依法繳稅，系爭建築物從未租借他人違法使用，請查明訴願人與○○館之租賃契約關係，且訴願人已 75 歲，年事已高，對於系爭建築物被違

法使用情形毫不知情，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 4 種商業區（依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第 4 種商業區使用，原屬第 3 種商業區），經本府警察局中山分局中山一派出所於 105 年 10 月 25 日查獲違規使用為性交易場所，有 105 年 11 月 30 日北市警中分行字第 105

34376400 號函及 105 年 11 月 25 日北市警中分刑字第 10534240000 號臺北市政府警察局中山

分局函送資料等影本附卷可稽。原處分機關審認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 12 月 15 日北市都築字第 10540524801 號函命訴願人依建築物所有人責任，停止違規使用，自屬有據。

四、至訴願人主張其多年來依法繳稅，系爭建築物從未租借他人違法使用，請查明其與○○館之租賃契約關係，且其已 75 歲，年事已高，對於系爭建築物被違法使用情形毫不知情，請撤銷原處分云云。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。查系爭建築物位於都市計畫第 4 種商業區（依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第 4 種商業區使用，原屬第 3 種商業區），經本府警察局中山分局中山一派出所於 105 年 10 月 25 日查獲違規使用為性交易場所，經該分局查報為「正俗專案」列管執行對象。是原處分機關審認系爭建築物違規使用為性交易場所，有違反都市計畫法等規定之事實，應無違誤。系爭建築物既經查得確有○君於該址違規使用為性交易場所之事實，訴願人尚難據上開主張而邀免其建築物所有人所應負之責任。從而，原處分機關命訴願人依建築物所有人責任，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。

訴願審議委員會主任委員	袁	秀	慧
委員	張	慕	貞
委員	柯	格	鐘
委員	范	文	清
委員	王	韻	茹
委員	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	盛	子	龍

中華民國 106 年 3 月 29 日
委員 劉昌坪
市長 柯文哲請假
副市長 陳景峻代行
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）