

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 106 年 2 月 7 日北市都築字第 10630489100

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○○段○○號 1 樓及 2 樓建築物（下稱系爭建築物），位於都市計畫特定專用區（二）（供一般商業使用），由訴願人經營「○○館」，營業項目為瘦身美容業。經本府警察局大同分局（下稱大同分局）於民國（下同）105 年 11 月 5 日查獲系爭建築物違規使用為性交易場所，乃以 105 年 11 月 18 日北市警同分刑字第 10532758800 號刑事案件報告書將訴

願人等移送臺灣士林地方法院檢察署（下稱士林地檢署）偵辦，另以 105 年 11 月 23 日北市警同分行字第 10532816500 號函通知原處分機關查報系爭建築物為「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 38 條、臺北市都市計畫施行自治條例第 10 條之 1 等規定，爰依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，以 106 年 2 月 7

日北市都築字第 10630489100 號函勒令訴願人停止違規使用。該函於 106 年 2 月 9 日送達，訴願

人不服，於 106 年 2 月 20 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 32 條規定：「都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際情況，劃定其他使用區或特定專用區。前項各使用區，得視實際需要，再予劃分，分別予以不同程度之使用管制。」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 38 條規定：「特定專用區內土地及建築物，不得違反其特定用途之使用。」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 第 2 款規定：「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 3 條第 1 項第 12 款規定：「本市都市計畫範圍內劃定下列使用分區：……十二 特定專用區。」第 4 條第 22 款規定：「前條各使用分區劃定之目的如下：……二十二 特定專用區：為特定目的而劃定之分區。」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 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」停止及恢復供水電工作方案暨裁罰基準第 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）查獲妨害風化或妨害善良風俗案件之營業場所……。」第 4 點規定：「停止供水、供電原則及裁罰基準（一）本市建築物之使用，有本基準第三點各款情形之一，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，勒令建物使用人、所有權人停止違規使用。」

臺北市政府 89 年 1 月 27 日 89 府都四字第 8900475801 號公告：「主旨：公告發布實施本市

都市計畫『擬訂台北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案』計畫圖說，並自

民國八十九年二月一日零時起生效。……計畫範圍：民權西路、延平北路東側進深三十公尺、南京西路南側進深三十公尺、環河北路一段所圍地區。……五、土地使用分區管制 本計畫區內各使用分區及用地除依本計畫規定外，其他為規定事項應分別比照『台北市土地使用分區管制規則』之使用分區……特定專用區（二）（供一般商業使用）比照第三種商業區……。」

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：本件訴願人因涉嫌妨害風化案件業經士林地檢署檢察官為不起訴處分，且「○○館」無論市招及內部裝潢等均符合原核准圖，並無任何違規經營之情事，請撤銷原處分。

三、查訴願人於系爭建築物經營「○○館」，營業項目為瘦身美容業，經大同分局於 105 年 11 月 5 日查獲違規使用為性交易場所，有大同分局 105 年 11 月 18 日北市警同分刑字第 1053

2758800 號刑事案件報告書及所附調查筆錄等資料、105 年 11 月 23 日北市警同分行字第 10

532816500 號函等影本附卷可稽。是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等規定勒令訴願人停止違規使用，自屬有據。

四、至訴願人主張其因涉嫌妨害風化案件業經士林地檢署檢察官為不起訴處分，且「○○館」無論市招及內部裝潢等均符合原核准圖，並無任何違規經營之情事云云。經查：

(一) 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 第 2 款規定自明。查系爭建築物坐落於本市土地使用分區之都市計畫特定專用區（二）（供一般商業使用），依本府 89 年 1 月 27 日 89

府

都四字第 8900475801 號公告比照第 3 種商業區；大同分局於 105 年 11 月 5 日查獲系爭

建築物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，已如前述。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。

(二) 次查行政爭訟事件並不受刑事判決認定事實之拘束（最高行政法院 59 年判字第 410 號判例意旨參照），原處分機關仍得依所得事實證據，適用法規而為行政裁處；復依卷附大同分局 105 年 11 月 5 日對案外人○○○之調查筆錄記載略以：「……問：你於何時？何地？被警方查獲涉嫌妨害風俗？答：105 年 11 月 5 日 1 時 4 分在台北市大

同區○○○路○○段○○號○○店被警方查獲幫顧客○○○按摩性器官。……問：你是否有幫顧客○○○進行半套服務（以手部按摩性器官直至對方射精？答：只有幫○○○按摩性器官到勃起，但是○○○還沒有射精。……問：半套性交易代價為何？你們如何約定性交易費用？答：新台幣五百元。我有跟顧客○○○表示有打手槍的服務需要五百元，○○○同意這費用，我就幫他按摩性器官。……」是系爭建築物之使用違反都市計畫法第 38 條等規定之事證明確。本件原處分機關係就大同分局 105 年 11 月 5 日上開查獲事證據以審認系爭建築物作為性交易場所使用而予以處分。至訴願人主張之士林地檢署檢察官不起訴處分書（106 年 1 月 26 日 105 年度偵字第 16204 號）係以無證據足資認定訴願人對於案外人○○○為男客提供半套性交易服務之猥褻行為有容留或媒介之行為，故難遽認訴願人涉有刑法第 231 條第 1 項之圖利使人為猥褻罪嫌而予不起訴處分，此與系爭建築物是否違規作為性交易使用之判斷仍屬有別。

(三) 復查系爭建築物既經查獲作為性交易場所使用，依都市計畫法第 35 條規範內容，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。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，且其違規情事與該養生館市招及內部裝潢是否符合原核准圖等情無涉。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關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。

訴願審議委員會主任委員 袁秀慧（公出）

委員 張慕貞（代行）

委員 柯格鐘

委員 范文清

委員 王韻茹

委員 王曼萍

委員 陳 愛 娥  
委員 盛 子 龍

中華民國 106 年 5 月 3 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）