

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 3 月 27 日北市都築字第 106322046 00 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人所有本市萬華區○○路○○號○○至○○樓建築物（下稱系爭建物）坐落於本市土地使用分區之第 3 種商業區（依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第 3 種商業區使用，原屬第 3 種住宅區），經本府警察局萬華分局（下稱萬華分局）莒光派出所員警於民國（下同）104 年 6 月 25 日查獲案外人○○○（下稱○君）於系爭建物經營「○○館」有從業女子從事性交易情事，經萬華分局以 104 年 6 月 28 日北市警萬分刑字第 104320438 00 號函將○君等移送臺灣臺北地方法院檢察署（下稱臺北地檢署）偵辦，並以 104 年 8 月 27 日北市警萬分行字第 10430422800 號函移請原處分機關處理。嗣原處分機關審認○君違規使用系爭建物為性交易場所，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 23 條等規定，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，以 104 年 9 月 9 日北市都築字第 10438011400 號函勒令○君停止違

規使用，同函並副知建物所有權人即訴願人依其所有人責任督促使用人改善，如使用人未依規定履行義務或該建築物仍有違規使用情事，建築物所有人將受新臺幣（下同）30 萬元罰鍰，且違規建築物將停止供水供電。○君不服原處分機關上開 104 年 9 月 9 日北市都築字第 10438011400 號函，提起行政救濟，迭經本府 104 年 12 月 21 日府訴二字第 10409

166400 號訴願決定：「訴願駁回。」及臺北高等行政法院 105 年 7 月 7 日 105 年度訴字第 28

5 號判決駁回在案。

二、其間，萬華分局莒光派出所復於 104 年 8 月 23 日查獲案外人○○（下稱○君）於系爭建物經營「○○館」有從業女子從事性交易情事，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、第 23 條等規定，原處分機關乃依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，以
104

年 12 月 14 日北市都築字第 10441142800 號函勒令○君停止違規使用，同函並副知建物所
有權人即訴願人依其所有人責任督促使用人改善，如使用人未依規定履行義務或該建築
物仍有違規使用情事，建築物所有人將受 30 萬元罰鍰，且違規建築物將停止供水供電。

○君不服原處分機關上開 104 年 12 月 14 日北市都築字第 10441142800 號函向本府提起訴
願

，經本府 105 年 3 月 10 日府訴二字第 10509024400 號訴願決定：「訴願駁回。」

三、又萬華分局莒光派出所復於 106 年 2 月 17 日再次查獲案外人○○○（下稱○君）於系爭建
物經營「○○館」有從業女子從事性交易情事，違規使用為性交易場所，經萬華分局將
案外人○○○移送臺北地檢署偵辦，並以 106 年 2 月 22 日北市警萬分行字第 10630313100
號函查報系爭建物為「正俗專案」列管執行對象。嗣原處分機關審認系爭建物違規使用
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 10 條之
1 及臺北市土地使用分區管制自治條例第 8 條、第 23 條等規定，乃依都市計畫法第 79 條
第

1 項規定，以 106 年 3 月 27 日北市都築字第 10632204600 號裁處書處訴願人 20 萬元罰鍰
，並

停止系爭建物供水、供電。該裁處書於 106 年 3 月 31 日送達，訴願人不服，於 106 年 4
月 17

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。……。」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 8 條規定：「在第三種住宅區內得為下列規定之使用：一 允許使用……二 附條件允許使用……。」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……。」

行為時臺北市政府執行「正俗專案」停止及恢復供水供電工作方案第 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……。」

臺北市政府執行「正俗專案」停止及恢復供水電工作方案暨裁罰基準第 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，勒令使用人、所有權人停止違規使用。（二）違反都市計畫法第七十九條第一項案件裁罰基準：1. 第一階段處使用人新臺幣二十萬元罰鍰並勒令使用人、所有權人停止違規使用。2. 第二階段處使用人新臺幣三十萬元罰鍰、所有權人新臺幣二十萬元罰鍰並停止違規建築物供水供電。

……」

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……。」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 原處分機關關於作成處分前未給予訴願人陳述意見之機會，違反行政程序法第 102 條前段及行政罰法第 42 條前段規定；又原處分書內未記載任何理由，已違反行政程序法第 43 條、第 96 條第 1 項規定。
- (二) 原處分機關所憑違規事實係依警察機關所函知之事實，然該事實不僅未經檢察官偵結作成處分，且縱有處分結果認定事實，原處分機關亦應依職權調查證據，認定現使用人○君是否確有將系爭建物違規使用，況警方所查獲之女子是否確實與他人為性交易？該女子是否以此為業？是否為使用人所僱用等均未臻明確，則原處分機關如何認定使用人○君違規，進而推論訴願人有違反行政法上義務之故意或過失，而符合都市計畫法第 79 條規定？
- (三) 退步言，縱認該址使用人○君確有違規使用系爭建物，亦不足逕論系爭建物係持續、反覆供違法性交易使用，原處分機關逕依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，對未實際經營該養生館之系爭建物所有權人即訴願人課予排除該違法使用狀態之責任，顯屬過苛。

三、查訴願人所有之系爭建物坐落於本市土地使用分區之第 3 種商業區（依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第 3 種商業區使用，原屬第 3 種住宅區），惟系爭建物多次違規使用為性交易場所，有系爭建物土地使用分區及所有權部查詢資料、原處分機關 104 年 9 月 9 日北市都築字第 10438011400 號及 104 年 12 月 14 日北市都築字第 10441142800 號函、萬華

分局 106 年 2 月 18 日北市警萬分刑字第 10630211000 號刑事案件報告書及 106 年 2 月 22 日北

市警萬分行字第 10630313100 號函等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關關於作成處分前未給予訴願人陳述意見之機會，且原處分書內未記載任何理由；原處分機關所憑違規事實係依警察機關所函知之事實，未依職權調查證據，即對未實際經營該養生館之訴願人課予排除該違法使用狀態之責任，顯屬過苛云云。經查：……

- (一) 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，得處其土地或建築物所有權人等 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀，揆諸都市計畫法第 79 條第 1 項規定自明。依上開規定之立法意旨觀之，主管機關依該規定為裁罰時，就應負行政責任人之選擇

，並無優先次序之規定，為達成排除非法使用、確保都市計畫土地分區使用之管制目的，選擇有利管制目的達成之對象應即屬無裁量之違法（最高行政法院 103 年度判字第 259 號判決意旨參照）。查系爭建物前經原處分機關審認違規使用為性交易場所，業以 104 年 9 月 9 日北市都築字第 10438011400 號及 104 年 12 月 14 日北市都築字

第 10441112800 號函副知所有權人即訴願人督促使用人改善，並載明系爭建物如仍有違規使用情事等，將處建築物所有權人 30 萬元罰鍰並停止違規建築物之供水、供電。本件訴願人雖非行為人，惟其既為系爭建物所有權人，本於對該建物之所有而對之具有事實上管領力，所承擔的是對其所有物合法與安全狀態之維護，若物之狀態產生違法情事，即負有排除違法狀態回復合法狀態之狀態責任。然萬華分局復於 106 年 2 月 17 日查獲系爭建物違規使用為性交易場所，原處分機關乃審認系爭建物再次違規使用為性交易場所，訴願人違反都市計畫法等規定之事實，足堪認定。

(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；本件依卷附萬華分局 106 年 2 月 17 日對案外人○○○之調查筆錄影本記載略以：「.... 問：妳今與何客人在幾號包廂內如何從事性交易？答：我不知道他名字，在 3 樓最裡面包廂（306）內從事性交易。 問：你如何進行半套性交易？答：我的手撫摸抽動客人的陰莖並上下抽動，但是客人沒有射精，我摸的時間大概 1 至 2 分鐘，不過他還是給我性交易小費新台幣 500 元。. 」另同日對案外人○○○之調查筆錄記載略以：「. 問：你有無在該店內消費打手槍半套性服務？消費金額為何？答：有。新台幣 1300 元交給櫃檯加上交給小姐的小費（打手槍半套性服務）新台幣 500 元，共計 1800 元。問：按摩師是如何幫你做打手槍半套性服務？答：按摩師會用手在我的性器官陰莖上撫摸、按摩並上、下抽動，直到幫我刺激到射精為止。. 」是系爭建物違規使用為性交易場所，違反都市計畫法第 34 條、第 35 條等規定之事證明確。復查系爭建物經萬華分局先後於 104 年 6 月 25 日及 104 年 8 月

23 日

經查獲違規使用為性交易場所，已如上述，足徵系爭建物違規使用為性交易場所非一時偶然發生之活動。況系爭建物 104 年 6 月 25 日經查獲時之使用人○君不服原處分機關上開 104 年 9 月 9 日北市都築字第 10438011400 號函，迭經本府 104 年 12 月 21 日府

訴二字第 10409166400 號訴願決定：「訴願駁回。」及臺北高等行政法院 105 年 7 月

日 105 年度訴字第 285 號判決駁回；另 104 年 8 月 23 日查獲時之使用人○君不服原處分

機關上開 104 年 12 月 14 日北市都築字第 10441142800 號函，亦經本府 105 年 3 月 10 日府

訴二字第 10509024400 號訴願決定：「訴願駁回。」在案。是訴願人主張原處分機關僅依警察機關所函知之事實即推論訴願人有違反行政法上義務之故意或過失一節，尚難採憑。

(三) 復按行政處分所根據之事實，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，行政罰法第 42 條第 6 款定有明文。本件系爭建物違規使用為性交易場所，如前所述，是訴願人所有系爭建物使用為性交易場所於客觀上業已明白足以確認，則原處分機關自得不給予陳述意見之機會；另查本件原處分機關 106 年 3 月 27 日北市都築字第 10632204600 號裁處書法令依據欄及處分理由欄均已載明本件處分之法令依據，是訴願人主張原處分違反行政程序法第 43 條、第 96 條第 1 項規定、第 102 條

前

段及行政罰法第 42 條前段規定一節，亦難採憑。

(四) 末查本件原處分機關 104 年 9 月 9 日北市都築字第 10438011400 號函副知訴願人依其所

有人責任督促使用人改善，如使用人未依規定履行義務或該建築物仍有違規使用情事，建築物所有人將受 30 萬元罰鍰，且違規建築物將停止供水供電（即第 1 次查獲）；惟系爭建物第 2 次（即 104 年 8 月 23 日）遭查獲為性交易場所時，上開 104 年 9 月

9 日北市都築字第 10438011400 號函副本尚未送達訴願人，原處分機關乃以 104 年 12 月 14 日北市都築字第 10441142800 號函再次副知訴願人依其所有人責任督促使用人改善，如使用人未依規定履行義務或該建築物仍有違規使用情事，建築物所有人將受 30 萬元罰鍰，且違規建築物將停止供水供電。嗣系爭建物第 3 次（106 年 2 月 17 日

）經查獲使用為性交易場所時，臺北市政府執行「正俗專案」停止及恢復供水供電工作方案業經 105 年 12 月 28 日修正發布更名為臺北市政府執行「正俗專案」停止及恢復供水電工作方案暨裁罰基準，並自 106 年 1 月 26 日生效，原處分機關乃依行政罰法第 5 條及臺北市政府執行「正俗專案」停止及恢復供水電工作方案暨裁罰基準第 4 點第 2 款規，處所有權人即訴願人 20 萬元罰鍰並停止違規建築物供水供電，並無違誤。從而，本件原處分機關所為處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

五、另有關訴願人申請停止執行一節，業經本府以 106 年 4 月 24 日府訴二字第 10600069410 號

函復，經審酌並無依訴願法第 93 條第 2 項規定停止執行之必要，併予指明。

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（請假）

委員 張慕貞（代行）

委員 柯格鐘

委員 王韻茹

委員 吳秦雯

委員 王曼萍

委員 盛子龍

委員 劉建宏

委員 劉昌坪

中華民國 106 年 7 月 7 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行

如只對本決定罰鍰部分不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）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）