

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 8 月 10 日北市都築字第 10636132400 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人於本市信義區○○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規定辦理，始得作第 3 種商業區使用，原屬第 3 之 1 種住宅區】，下稱系爭建築物）經營「○○館」。本府警察局信義分局（下稱信義分局）於民國（下同）105 年 10 月 21 日在系爭建築物內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（下稱臺北地檢署）偵辦，並檢送相關資料通知原處分機關。嗣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 等規定，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項前段規定，以 105 年 11 月 18 日北市都築字第 105398

65600 號函（下稱 105 年 11 月 18 日函）勒令訴願人停止違規使用，該函於 105 年 11 月 22 日

送達。

二、嗣信義分局於 106 年 6 月 3 日再次於系爭建築物內查獲涉嫌妨害風化罪情事，乃將訴願人等移送臺北地檢署偵辦並檢送相關資料通知原處分機關。案經原處分機關審認訴願人使用系爭建築物作為性交易場所，係第 2 次違反都市計畫法第 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 等規定，未

履行停止違規使用義務，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項後段及臺北市政府執行「正俗專案」停止及恢復供水電工作方案暨裁罰基準第 4 點等規定，以 106 年 8 月 10 日北市都築字第

10636132400 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）30 萬元罰鍰，並停止系爭建築物供水、供電。該裁處書於 106 年 8 月 14 日送達，訴願人不服，於 106 年 9 月 4 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 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 條規定：「在第三種住宅區內得為下列規定之使用：一 允許使用……住宅。……服務業。……園藝業。二 附條件允許使用.. .... (十一) 第二十七組：一般服務業之視障按摩業.....。」第 8 條之 1 規定：「在第三之一種住宅區.....內得為第三種住宅區規定及下列規定之使用：一 允許使用（一）第十四組：人民團體。（二）第十六組：文康設施。二 附條件允許使用（一）第二十組：一般零售業乙組。（二）第二十二組：餐飲業。（三）第二十七組：一般服務業。（四）第三十組：金融保險業。（五）第三十二組：娛樂服務業之電腦網路遊戲業。（六）第三十三組：健身服務業。（七）第三十七組：旅遊及運輸服務業。」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（一）第三十五組：駕駛訓練場。.....。二 不允許使用，但得附條件允許使用（一）第十二組：公用事業設施。（二）第三十二組：娛樂服務業。.....。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。（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。……。」第8點規定：「附則……（三）為使受處分人確實了解『勒令停止使用』之意涵，於作成處分書時，應載明下列事項：1. 受處分人應履行下列義務：(1)停止違規使用。(2)違規之營業場所若有市招併予拆除。(3) 拆除為供違規營業之裝修或拆除至符合原核准圖說。……。」

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) 訴願人經常告誡店內小姐不得從事性交易，並要求小姐簽署切結書，訴願人已善盡管理之注意義務。且訴願人偶爾到店內，無從得知實際從事按摩之小姐於房間內之行為。
- (二) 原處分機關不能單憑刑事案件移送書（按：應係報告書）及調查筆錄，認定訴願人有使用系爭建築物為性交易場所，且臺北地檢署檢察官已作成不起訴處分，認定訴願人無媒介從事性交易之故意；是原處分機關並未舉證訴願人有故意或過失提供系爭建築物作為性交易場所使用，裁處顯有違誤。
- (三) 原處分理由未說明訴願人有何違反都市計畫法第 34 條、第 35 條、臺北市都市計畫施行自治條例第 10 條之 1 等規定，自屬違法。
- (四) 原處分機關裁處 30 萬元罰鍰及停止供水、供電處分，有違裁量目的、公平合理原則及比例原則，顯屬違法。請撤銷原處分。

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規定辦理，始得作第 3 種商業區使用，原屬第 3 之 1 種住宅區），經原處分機關審認訴願人再次將系爭建築物作為性交易場所使用，有原處分機關 105 年 11 月 18 日函、信義分局 105 年 10 月 25 日北市警信分

行字第 10532760700 號、105 年 11 月 10 日北市警信分行字第 10537908200 號函及該等函所

附刑事案件報告書、106 年 6 月 5 日北市警信分行字第 10631713600 號、106 年 7 月 10 日  
北市

警信分行字第 10633181800 號函及該等函所附刑事案件報告書等影本附卷可稽，原處分  
自屬有據。

四、至訴願人主張其告誡店內小姐不得從事性交易且經小姐切結，另其偶到店內，無從得知  
小姐於房間內之行為；且臺北地檢署檢察官已作成不起訴處分認定訴願人無媒介從事性  
交易之故意；原處分機關未舉證訴願人有故意或過失提供系爭建築物作為性交易場所使  
用；且原處分理由未說明訴願人有何違反都市計畫法 34 條等規定；又原處分機關之裁罰  
有違裁量目的、公平合理原則及比例原則云云。經查：

(一) 按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；次按商  
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；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 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並勒令停止使用等；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；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。查本件依卷附相關資料影本所示，原處分機關前審  
認訴願人使用系爭建築物作為性交易場所，乃以 105 年 11 月 18 日函勒令訴願人停止  
違規使用，該函於 105 年 11 月 22 日送達，有送達證書影本附卷可稽。然信義分局復  
於 106 年 6 月 3 日在系爭建築物查獲涉嫌妨害風化罪情事，並檢送相關資料通知原處  
分機關，有信義分局 106 年 6 月 5 日北市警信分行字第 10631713600 號、106 年 7 月

10 日

北市警信分行字第 10633181800 號函及該等函所附刑事案件報告書等影本在卷可憑  
。

(二) 據信義分局 106 年 6 月 4 日對男客穆○○之調查筆錄影本記載略以：「.....問：警  
方於 106 年 06 月 03 日 20 時 40 分許在.....【○○館】.....執行搜索，當時你是否

在場？.....答：我在場。我在三樓的 B 號包廂內做油壓按摩及半套性交易。問：  
.....女按摩師是否有向你表達有從事半套性交易（打手槍）？.....答：按摩小  
姐 1. 號有向我說：『是否要提供打手槍（半套性交易）？』，我問.....：『那要  
加多少錢？』，按摩小姐.....跟我說：『要加新台幣 1000 元。』我有點頭之後，  
他就開始幫我半套性交易（打手槍）.....問：你如何知道【○○館】有從事半套  
性交易.....？答：.....是我上一次來消費的時候，也是按摩小姐 1. 號主動問我

要不要半套性交易.....服務時，我才知道的。.....」是以，訴願人為「○○館」之負責人，其將系爭建築物作為性交易場所使用，未善盡建築物使用人合法使用建築物及經營者責任，則訴願人違反都市計畫法第 34 條、第 35 條、臺北市都市計畫施行自治條例第 10 條之 1 等規定之事實，堪予認定。準此，原處分機關審認訴願人未依 105 年 11 月 18 日函履行停止違規使用之義務，該當都市計畫法第 79 條第 1 項後段

所定違章要件並為裁罰，應無違誤；訴願人尚難以其告誡店內小姐不得從事性交易且經小姐切結、其無從得知小姐於房間內之行為等語，主張免責。

(三) 復按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）。本件依卷附臺北地檢署檢察官 106 年 7 月 28 日 106 年度偵字第 134

17 號及第 14905 號不起訴處分書影本記載，係以無證據認定含訴願人在內之被告 3 人有意圖營利、容留女子與男客為猥亵行為之妨害風化犯行而予不起訴處分，與系爭建築物是否違規作為性交易使用之判斷仍屬有別；是原處分機關依所得上開事實證據，適用法規而為行政裁處，核與臺北地檢署偵辦訴願人所涉妨害風化罪案件之結果，係屬二事。則原處分機關以 106 年 8 月 10 日北市都築字第 10636132400 號裁處書

裁處訴願人，並無違誤。

(四) 又據原處分機關 106 年 10 月 5 日北市都築字第 10637874000 號函所附訴願答辯書記載

略以：「.....理由.....三、.....(十).....本局於信義分局第 1 次查獲違規使用為性交易場所之時，即函訴願人勒令停止違規使用，惟訴願人對已受之告知，視若無物；對違法結果之發生，消極以對。是故訴願人已預見違法結果之發生，而其發生並不違背其本意，足證有放任違規使用之故意。.....訴願人長期放任違規使用狀態，實屬違規情節重大.....」是原處分機關衡酌訴願人係第 2 次經查獲使用系爭建築物作為性交易場所之違規情節重大，依都市計畫法第 79 條第 1 項及前揭裁罰基準第 4 點等規定，裁處訴願人法定最高額罰鍰 30 萬元並停止系爭建築物供水、供電，其所欲達成之排除非法使用、確保都市計畫土地分區使用等公共利益，難謂與訴願人所受裁處顯失均衡，與比例原則、裁量目的、公平合理原則無悖。訴願主張各節，均不足採。從而，原處分機關裁處訴願人 30 萬元罰鍰，並停止系爭建築物供水、供電，揆諸前揭規定及裁罰基準，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 吳 秦 雪  
委員 王 曼 萍

中華民國 106 年 11 月 23 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：臺北市士林區福國路 101 號）