

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人等 4 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 10636

132402 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市信義區○○路○○號○○樓至○○樓（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】，下稱系爭建物），前經原處分機關審認案外人○○○（下稱○君）違規使用系爭建物為性交易場所，乃以民國（下同）105 年 11 月 18 日北市都築字第 10539865600 號函勒令案外人○君停止違規使用；並以 105 年

11 月 18 日北市都築字第 10539865601 號函（下稱 105 年 11 月 18 日函）通知訴願人等 4 人（即系

爭建物所有權人：○○○、○○○、○○○及○○○）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，將處建築物所有人新臺幣（下同）30 萬元罰鍰，並停止違規建築物之供水、供電，該函分別於 105 年 11 月 22 日、11 月 24 日、11 月 22 日、11 月 22

日送達訴願人等 4 人。嗣本府警察局信義分局（下稱信義分局）復於 106 年 6 月 3 日查獲系爭

建物違規使用為性交易場所，乃以 106 年 6 月 5 日北市警信分行字第 10631713600 號函通知原處分機關，並查報系爭建物為「正俗專案」列管執行對象。原處分機關審認訴願人等 4 人未履行所有權人停止違規使用之義務，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，爰依都市計畫法第 7

9 條第 1 項及臺北市政府執行「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 10636132402 號裁處書處訴願人等 4 人 20 萬元罰鍰，並停止

系爭建物供水、供電。該裁處書分別於 106 年 8 月 14 日、8 月 16 日、8 月 16 日、8 月 14 日送達，

訴願人等 4 人不服，於 106 年 9 月 4 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。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) 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，認定案外人○君有使用系爭建物為性交易場所，且臺灣臺北地方法院檢察署（下稱臺北地檢署）檢察官已就案外人○君等人涉妨害風化罪嫌作成不起訴處分，認定○君無媒介或提供場所予他人從事性交易之犯罪故意。原處分機關未舉證案外人○君有故意或過失提供系爭建物作為性交易場所使用。
- (二) 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 條及臺北市都市計畫施行自治條例第 10 條之 1 等規定。
- (三) 系爭建物出租予案外人○君，即由案外人○君管理使用，訴願人根本無權進入系爭建物，且無法隨時注意屋內使用情況。都市計畫法第 79 條中規定處建物所有權人罰鍰，並停止供水供電，顯然過於嚴苛。原處分機關裁處訴願人 20 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），經原處分機關審認系爭建物再次違規作為性交易場

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 10

532760700 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；是訴願人等 4 人未依所有人責任排除系爭建物違規使用之狀態，堪予認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張臺北地檢署檢察官已作成不起訴處分認定案外人○君無媒介或提供場所予他人從事性交易之犯罪故意，原處分機關未舉證案外人○君有故意或過失提供系爭建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第 34 條、第 35 條及臺北市都市計畫施行自治條例第 10 條之 1 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，得處所有權人及使用人等 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 34 條、第 35 條、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。依上開都市計畫法第 79 條第 1 項前段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）。且改善居民生活環境，並促進市、鎮、鄉街有計畫之均衡發展為都市計畫主管機關之職責，為保障居民不受色情侵擾，都市計畫主管機關自不能坐視性交易行業隱藏於合法行業，侵擾居民生活環境及妨礙正常商業發展（臺北高等行政法院 102 年度訴字第 1206 號判決意旨參照）。

(二) 查本件依卷附相關資料影本所示，原處分機關前審認案外人○君使用系爭建物作為性交易場所，乃以 105 年 11 月 18 日北市都築字第 10539865600 號函勒令案外人○君停

止違規使用，並以 105 年 11 月 18 日函通知訴願人等 4 人依所有人責任停止違規使用，

如該建物再遭查獲仍有違規使用情事，將處建築物所有人 30 萬元罰鍰，並停止違規建築物之供水、供電，上開 105 年 11 月 18 日函分別於 105 年 11 月 22 日及 24 日送達訴願

人等 4 人，有送達證書影本附卷可稽。然信義分局復於 106 年 6 月 3 日在系爭建物查獲

涉嫌妨害風化罪情事，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 號函及該函所附刑事案件報告書等影本在卷可憑。再查信義分局 106 年 6 月 4 日對男客○○○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○○樓的○○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 100 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，案外人○君將系爭建物作為性交易場所使用，洵堪認定。

(三) 本件訴願人等 4 人雖非行為人，惟訴願人等 4 人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，所承擔的是對其等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責任。然信義分局復於 106 年 6 月 3 日於系爭建築物查獲涉嫌妨害風化罪情事，則原處分機關予以裁罰訴願人等 4 人，並無違誤。至訴願人等 4 人所稱系爭建物並非作為性交易場所，業經檢察官以不起訴處分書闡明在案一節；經查臺北地檢署檢察官 106 年 7 月 28 日

10

6 年度偵字第 13417 號及第 14905 號不起訴處分書影本記載，係以無證據認定案外人○君在內之被告 3 人有意圖營利、容留女子與男客為猥褻行為之妨害風化犯行而予不起訴處分，與系爭建物是否違規作為性交易使用之判斷仍屬有別；案外人○君於系爭建物開設○○館，經信義分局於 106 年 6 月 3 日查獲從業女子○○○與男客○○○從事性交易，則原處分機關審認系爭建物再次違規使用為性交易場所，訴願人等 4 人違反都市計畫法等規定之事實，應無違誤；訴願人等 4 人既為建物所有權人，負有排除該違法使用而回復建物合法使用之狀態責任，尚難以其於租賃期間對系爭

建物無管理權責為由，主張免責。

(四) 是原處分機關審認訴願人等 4 人所有之系爭建物再次違規作為性交易場所使用，依都市計畫法第 79 條第 1 項後段及前揭裁罰基準第 4 點等規定，裁處訴願人 20 萬元罰鍰

並停止系爭建物供水、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等 4 人 20 萬元罰鍰，並停止系爭建物供水、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 吳秦雯
委員 王曼萍

中華民國 106 年 11 月 28 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）