

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 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 9 月 18 日北市都築字第 10638063402 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人所有本市萬華區○○路○○段○○號○○樓建築物（下稱系爭建物）位於都市計畫第 3 之 1 種住宅區，由案外人○○○（下稱○君）於該址經營「○○館」。前經本府警察局萬華分局（下稱萬華分局）於民國（下同）106 年 7 月 21 日在系爭建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 34 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，經原處分機關依都市計畫法第 79 條第 1 項前段規定以 106 年 9 月 18 日北市都築字第 10638063401 號函檢送同日期北市都築字

第 10638063400 號裁處書處系爭建物使用人○君新臺幣（下同）20 萬元罰鍰並命停止違規使用，並以同日期北市都築字第 10638063402 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 20 萬元之罰鍰。上開 106 年 9 月 18 日北市都築字第 10638063

402 號函於 106 年 9 月 20 日送達，訴願人不服，於 106 年 10 月 12 日向本府提起訴願，10 月 20 日補

正訴願程式，12 月 12 日補充訴願理由，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 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……（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。……。」

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（下稱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……。」

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、本件訴願及補充理由略以：原處分機關依何證據認定使用者從事違規行為？房東如何監督管理？系爭建物使用人否認違法，法院是否已判定系爭建物使用人有違規使用建物之事實？倘若未判決定讞，應撤銷原行政處分以維訴願人權益。

三、查系爭建物坐落於本市土地使用分區之第 3 之 1 種住宅區，經萬華分局於 106 年 7 月 21 日查

獲違規使用為性交易場所，有 106 年 7 月 31 日北市警萬分行字第 10630380800 號函及 106 年

7月21日北市警萬分刑字第10631856300號刑事案件報告書等資料影本附卷可稽。原處分機關審認系爭建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106年9月18日北市都築字第10638063402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、至訴願人主張原處分機關依何證據認定使用者從事違規行為？房東如何監督管理？系爭建物使用人否認違法，法院是否已判定系爭建物使用人有違規使用建物之事實？倘若未判決定讞，應撤銷原行政處分以維訴願人權益云云。經查：

(一) 按住宅區以建築住宅為主，不得為有礙居住安寧、公共安全、衛生等之使用；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34、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。查本案依卷附萬華分局106年7月21日分別詢問受詢問人○○○（下稱○君）及○○○（下稱○君）之調查筆錄影本記載略以：「……問 你於何時進入臺北市萬華區○○路○○段○○號○○樓○○館消費？……你何時離去？……？答 我大約於（20日）22時許……進入○○館消費……大約於（21日）00時許離開……問 你有無在該店內消費性交易服務？消費金額為何？答 有。按摩為新臺幣1000元交給櫃檯，另外交給小姐的小費（打手槍半套性服務）500元，共計1500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上下抽動、按摩，一直摸到射精為止。……問 進入○○館之消費情形詳述之？答 我進去○○館後，櫃檯小姐直接幫我安排02號按摩師，再來就至1樓左邊最後一間包廂（5號包廂），進包後先換上店內提供的紙褲，隨後便開始按摩。直至消費時間快結束前，按摩師便開始按摩我性器官周圍；並告知可加小費提供半套服務，然後我就說好。接著按摩師就開始提供半套性服務。……」「……問 你於何時進入臺北市萬華區○○路○○段○○號○○樓○○館消費？……你何時離去？……？答 我大約於（21日）00時許……進入○○館消費……大約於（21日）01時30分許離開……問 你有無在該店內消費性交易服務？消費金額為何？答 有。油壓為新台幣1300元交給櫃檯，另外交給小姐的小費（打手槍半套性服務）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上下抽動、按摩，一直到射精為止。……問 進入○○館之消費情形詳述之？答 我進去○○館後，櫃檯小姐直接幫我安排02號按摩師，再來就至1樓右邊最後一間包廂（6號包廂），進包後先換上店內提供的紙褲，隨後便開始按摩。直到消費時間快結束前，按摩師便開始按摩我性器官周圍；

並告知可加小費提供半套服務，然後我就說好。接著按摩師就開始提供半套性服務。……」，此並經○君及○君簽名確認在案；足認系爭建物確有從事性交易之情事，此並有萬華分局 106 年 7 月 21 日北市警萬分刑字第 10631856300 號刑事報告書所

附其等 2 人之調查筆錄影本在卷可憑；是原處分機關審認系爭建物作為性交易使用，其違規事實判斷自屬有據。

(二) 又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），原處分機關仍得依職權調查所得事實證據，適用法規而為行政裁處。復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）。本件訴願人雖非行為人，惟訴願人既為系爭建物所有權人，本於對該建築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責任。系爭建物既經查得確有○君於該址違規使用為性交易場所之事實，業如前述，則原處分機關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，依上開工作方案暨裁罰基準第 4 點第 2 款規定，以 106 年 9 月 18 日北市都

建築

字第 10638063402 號函通知訴願人依建築物所有人責任，停止違規使用，即無違誤。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 吳泰雯
委員 王曼萍
委員 盛子龍

中華民國

107

年

1

月

16

日

委員 劉建宏

委員 劉昌坪

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：臺北市士林區福國路 101 號）