

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 11 月 15 日北市都築字第 106394354

02 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（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 4 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，以民國（下同）106 年 3 月 3 日北市都築字第 10631526500 號函勒令案外人○君停止違規使用；並以 106 年 3 月 3 日北市都築字

第 10631526501 號函（下稱 106 年 3 月 3 日函）通知訴願人（即系爭建物所有權人）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，將處建築物所有人新臺幣（下同）20 萬元罰鍰，並停止違規建築物之供水、供電，上開 106 年 3 月 3 日函於 106 年 3 月 22

日送達訴願人。嗣本府警察局信義分局（下稱信義分局）復於 106 年 9 月 10 日再次查獲系爭建物違規使用為性交易場所，乃以 106 年 9 月 18 日北市警信分行字第 10633824600 號函通知原處

處機關，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 9 條、23 條等規定，爰依都市計畫法第 79 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 11 月 15 日北市都築字第 10639435402 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 106 年 11 月 17 日送達，訴願人不服，於 106 年 12 月 7 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……（二）第二組：多戶住宅。……（十二）第四十九組：農藝及園藝業。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 9 條規定：「在第四種住宅區內得為下列規定之使用：一 允許使用……（二）第二組：多戶住宅。……（十四）第十六組：文康設施。二 附條件允許使用……（十三）第三十三組：健身服務業……。」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：訴願人出租系爭建物均與承租人辦理公證，依約繳納房租稅金，租賃契約亦明確要求系爭建物不得供非法使用及承租人應負善良管理人之注意使用系爭建物，以明權利義務之遵守，且訴願人居住新北市，鮮少至臺北市走動瞭解使用房屋動態；於今原處分機關以系爭建物違規使用為性交易場所，以 106 年 3 月 3 日函請訴願人依建物所有人責任，督促使用人改善及停止違規使用，同時寄發裁處書對訴願人裁處 20 萬元罰鍰；惟因訴願人未曾收受上開函文，其行政程序合法性有疑義，且無限上綱罰及無辜，實屬欲加之罰何患無詞之擾民行為，訴願人全然無法接受。

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 4 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 106 年 3 月 3 日函、信義分局 106 年 2 月 14 日北市警信分行字第 1063034

5200 號函及所附刑事案件報告書、106 年 9 月 18 日北市警信分行字第 10633824600 號函及

所附刑事案件報告書等影本附卷可稽；是訴願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、至訴願人主張其出租系爭建物均與承租人辦理公證，依約繳納房租稅金，租賃契約亦明確要求系爭建物不得供非法使用及承租人應負善良管理人之注意使用系爭建物，且訴願人居住新北市，鮮少至臺北市走動瞭解使用房屋動態；訴願人未曾收受上開原處分機關 106 年 3 月 3 日函文，其行政程序合法性有疑義，且無限上綱罰及無辜，實屬擾民行為云云。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 106 年 3 月 3 日北市都築字第 10631526500 號函勒令案外人○君停止

違規使用，並以 106 年 3 月 3 日函通知訴願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 20 萬元罰鍰，並停止違規建築物之供水、供電，上開 106 年 3 月 3 日函於 106 年 3 月 22 日送達訴願人，有送達證書影本附

卷可稽。然信義分局復於 106 年 9 月 10 日查得案外人○○○君在系爭建物開設之「○○館」有從事性交易之情事，再次查獲系爭建物違規使用為性交易場所，有信義分局 106 年 9 月 18 日北市警信分行字第 10633824600 號函及所附刑事案件報告書等影本

在卷可憑。再查信義分局 106 年 9 月 10 日對男客○○○之調查筆錄影本記載略以：「.....問 經警方於現場？索時， 6 號包廂內女按摩師經查證姓名為○○○.....，現場供你指認是否為你指壓服務之女按摩師？答 經我指認後確實就是編號為 6 號的女按摩師。.....問 你於店內從事何消費？消費方式為何？答 油壓 90 分新台幣 1200 元。問 女按摩師如何幫你從事半套性交易（打手槍），請詳述？答 服務人員把我帶到包廂，要我脫去衣褲換上店家所準備的紙內褲，由服務人員為我進行指壓按摩，時間約 10 多分鐘後，她在我耳邊低聲問我：『.....需不需要打手槍，打到（精液）出來新臺幣 1000 元』，我就答應了，然後她就用手搓揉我的生殖器，

我也徒手摸她胸部，結果他表示如果要摸的話還要加給額外的錢，我跟她說好後，便開始摩擦她的生殖部位來相互助興，結果做到一半警方就來了……。」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) 本件訴願人雖非違規使用系爭建物之行為人，惟訴願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 9 月 10 日於系爭建物查獲涉嫌妨害風化罪情事，則原處分機關裁罰訴願人，並無違誤；訴願人尚難以其於租賃契約已明確要求系爭建物不得供非法使用及承租人應負善良管理人之注意使用系爭建物，及其於租賃期間鮮少至臺北市走動瞭解使用房屋動態為由，主張免責。

(四) 是原處分機關審認訴願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 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 王韻茹
委員 王曼萍
委員 陳愛娥
委員 盛子龍

中華民國 107 年 2 月 14 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧

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）