

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 9 日北市都築字第 10637818900 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人所有本市文山區○○路○○段○○號○○樓建築物（下稱系爭建築物）位於都市計畫第 1 種商業區，經臺北市政府警察局文山第一分局（下稱文山一分局）於民國（下同）105 年 7 月 1 日在系爭建築物內查獲從業女子與男客從事性交易，除將相關人員以涉嫌妨礙風化罪嫌移送臺灣臺北地方法院檢察署（下稱臺北地檢署）偵辦外，並查報系爭建築物為「正俗專案」執行對象，另以 105 年 7 月 20 日北市警文一分行字第 10530038600 號函檢送相關資料移請原處

分機關處理。嗣原處分機關審認系爭建築物位於第 1 種商業區，其違規使用為性交易場所，違反都市計畫法第 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 21 條等規定，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項前段規定，以 105 年 8 月 10 日北市都

築字第 10536676500 號函命系爭建築物使用人○○○停止違規使用，並副知所有權人即訴願人依建物所有人責任，督促使用人改善，系爭建築物如仍有違規使用情事等，將處建物所有權人新臺幣（下同）30 萬元罰鍰並停止違規建築物之供水、供電。嗣因臺北市政府執行「正俗專案」停止及恢復供水電工作方案暨裁罰基準（下稱裁罰基準）修正，原處分機關乃依裁罰基準規定，以 106 年 11 月 9 日北市都築字第 10637818900 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有違規使用情事，將依都市計畫法第 79 條規定，停止違規建築物供水、供電，且其將受 20 萬元罰鍰處分。該函 於 106 年 11 月 15 日送達，訴願人

不服，於 106 年 12 月 1 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 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：……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 21 條規定：「在第一種商業區之使用，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。」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 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（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（下稱裁罰基準）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、本件訴願理由略以：本案業經臺北地檢署檢察官以 105 年 11 月 21 日 105 年度偵字第 16013

號不起訴處分書予以不起訴處分，無證據不得認定犯罪事實，該養生館何有妨害風化犯行；建物使用人○○○有讓員工○○○簽立員工守則，不得有近似性服務工作，違反者自動離職並處罰 5 萬元，可證明是○○○個人行為，使用人無授意可做半套性交易，她個人精神狀況有異常，該建築物無違規使用；請撤銷原處分。

三、查系爭建築物坐落於本市土地使用分區之第 1 種商業區，經文山一分局於 105 年 7 月 1 日在

系爭建築物內查獲從業女子與男客從事性交易，有系爭建築物使用分區圖、文山一分局 105 年 7 月 20 日北市警文一分行字第 10530038600 號函所附相關資料、現場採證照片等影本附卷可稽；是原處分機關審認系爭建築物位於第 1 種商業區，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 11 月 9 日北市都築字第 10637818900 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、至訴願人主張臺北地檢署檢察官已作成不起訴處分，無證據認定妨害風化之犯罪事實；建物使用人有讓員工○○○簽立員工守則，可證明是員工個人行為，使用人無授意可做半套性交易，系爭建築物無違規使用云云。經查：

(一) 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、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 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 10

3 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) 查本案依卷附文山一分局 105 年 7 月 1 日分別詢問男客○○○及按摩師○○○之調查筆錄影本記載略以：「……問：警方於今(01)日 16 時至 19 時擔服自辦擴大臨檢……臨檢○○館（台北市文山區○○路○○段○○號），於 17 時 20 分入內實施臨檢，在該店第 4 床按摩床當場查獲你全身赤裸與按摩師○○○……從事半套（俗稱打手槍）色情交易，是否屬實？答：是，已經在進行中。……問：開始按摩後，按摩師○○○有無告知你有從事半套（俗稱打手槍）色情交易？答：她有告訴我。……。」「……問：警方於今(01)日 16 時至 19 時擔服自辦擴大臨檢……臨檢○○館（台北市文山區○○路○○段○○號），警方於 17 時 20 分入內實施臨檢在該店第 4 床按摩床當場查獲你幫全身赤裸之客人○○○……從事半套（俗稱打手槍）色情交易是否為實？答：實在。……問：在按摩的過程中你有無主動告知客人你有從事半套（俗稱打手槍）色情交易？答：我有告知。問：你告知客人有從事半套（俗稱打手槍）色情交易後是否主動邀約客人消費？……？答：我有邀約……。問：你邀約客人後，客人是否同意消費？答：客人有同意。……問：你到○○館擔任按摩師負責人有無要求你要從事色情交易？答：有告訴我要主動邀約客人從事色情交易。……問：承上，詢據你所說負責人有告知你要從事半套（俗稱打手槍）色情交易，有無告訴你要收取多少費用？如何以店家平分色情交易款項？答：有告訴我要收取新台幣 500 元。客人按摩的費用 2 小時新台幣 1300 元由店家收取新台幣 600 元，其餘新台幣 700 元由我們按摩師收取，如有跟客人從事半套（俗稱打手槍）色情交易所得新台幣 500 元由我們按摩師自己收取，負責人並沒有抽佣。……問：今警方現場查獲你與客人○○○從事半套（俗稱打手槍）色情交易時，○○○是否全身赤裸？性器官是否呈現勃起狀態？你用何方式幫○○○從事半套（俗稱打手槍）的色情交易？答：是，他全身赤裸。是。我用手撫摸客人○○○胸部及睾丸，並用手上下抽動性器官。……答：……他有流出一些精液，但是沒有射精就被警方查獲。……。」並經男客○○○及按摩師○○○簽名確認在案。是系爭建築物之使用已違反都市計畫法第 35 條等規定之事證明確。
- (三) 再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。經查臺北地檢署檢察官 105 年 11 月 21 日 105 年度偵字第 16013 號不起訴處分

係認為被告○○○、○○○分別為○○館之登記負責人、實際負責人，並以無證據可證明其等就猥亵行為有媒介、容留之行為而予不起訴處分，此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，核與臺北地檢署檢察官偵辦上開被告○○○、○○○所涉妨害風化罪案件之結果，係屬二事。訴願主張，不足採據。復查系爭建築物既經查獲作為性交易場所使用，訴願人雖非行為人，惟其既為系爭建築物所有權人，本於對系爭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狀態責任，尚難以系爭建築物使用人之員工個人性交易行為為由，主張免責。從而，原處分機關依都市計畫法第 79 條第 1 項規定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（請假）
委員 張慕貞（代行）
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 27 日
市長 柯文哲
法務局局長 袁秀慧請假
副局長 張慕貞代行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之日起 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）