

訴 願 人 ○○○

送達代收人：○○○

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 12 月 12 日北市都築字第 106398847

02 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人所有本市中山區○○○路○○段○○號○○樓至○○樓建築物（下稱系爭建物）位於都市計畫第 3 種商業區（原屬第 3 之 2 種住宅區），由案外人○○○（下稱○君）於該址獨資經營「○○館」（市招：○○館）。前經本府警察局中山分局（下稱中山分局）於民國（下同）106 年 10 月 19 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、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、第 23 條等規定，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 12 月 12 日北市都築字第 10639884701 號函檢送同日期北市都築字第 1063988

4700 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 10639884702 號函通知訴願人依建築物所有人責任，停止違規使用，如系爭建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 12 月 12 日北市都築字第 10639884702 號函於

106 年 12 月 14 日送達，訴願人不服，於 107 年 1 月 9 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答

辯。

理由

一、本件訴願人雖於訴願書載明行政處分發文日期及字號為「..... 106 年 12 月 12 日北市都

築字第 10639884 號」，惟檢附原處分機關 106 年 12 月 12 日北市都築字第 10639884702 號函

，揆其真意，應係不服該函，合先敘明。

二、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……。」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……第三之二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。……。」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（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……。」

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。」

三、本件訴願理由略以：訴願人已將系爭建物出租予第三人○○○（下稱○君），並簽訂租約，該租約第 7 條約定，乙方（即承租人）不得違法使用；訴願人旅居加拿大，因配偶返臺代收原處分，始知系爭建物為○君違約交予○君違規使用，訴願人完全不知有違規使用，承租人顯已違反上開租約第 7 條約定；訴願人已函請承租人及使用人○君停止違規行為，惟渠等若拒絕返還房屋，訴願人須透過訴訟及強制執行始能收回房屋，渠等若故意違規使用，訴願人亦無力控制或制止，卻因此背負他人行為之責任，原處分實係過重，請撤銷原處分。

四、查系爭建物坐落於本市土地使用分區之第 3 種商業區（原屬第 3 之 2 種住宅區），經中山分局於 106 年 10 月 19 日查獲違規使用為性交易場所，有系爭建物使用分區圖、106 年 10 月

26 日北市警中分行字第 10636935800 號、106 年 11 月 3 日北市警中分行字第 10636974700 號

函及 106 年 10 月 20 日北市警中分刑字第 10635120700 號刑事案件報告書等資料影本附卷可

稽。是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 12 月 12 日北市都築字第 10639884702 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。

五、至訴願人主張其將系爭建物出租，租約約定承租人不得違法使用；訴願人旅居海外，因配偶返臺代收原處分始知系爭建物為○君違規使用，訴願人對此完全不知情，已函請承租人及使用人○君停止違規行為，惟渠等若故意違規使用，訴願人無力控制或制止，不應背負他人行為之責任云云。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；商業區則以建築商場（店）及供商業使用之建築物為主，其土地及建築物之使用，不得有礙商業之便利；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

市政府等依該法所發布之命令者，得處建築物所有權人等 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 35 條、第 79 條第 1 項及臺北

都市計畫施行自治條例第 10 條之 1 等規定自明。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) 查本案依卷附中山分局 106 年 10 月 19 日詢問受詢問男客○○○（下稱○君）之調查筆錄影本記載略以：「.....問 你於何時？何地？被.....查獲何事.....？答 警方於民國 106 年 10 月 19 日 21 時 55 分，持臺灣臺北地方法院所核發之搜索票

....

.. 進入『市招：○○館』（台北市中山區○○○路○○段○○號）執行搜索時，當時我正在店內 2 樓編號 207 包廂內，和店內編號 7 號按摩女○○○進行半套性交易服務（用手撫摸生殖器直至射精為止）進行中，警方便進入臨檢.....。問 今日性交易過程為何？答 今日係 106 年 10 月 19 日 20 時 50 分進入店內消費

..

.... 櫃台人員有向我介紹編號 7 的小姐..... 我就同意櫃台安排..... 即由 7 號按摩女○○○幫我從事油壓服務，按摩中對方主動詢問我：『今天還要嗎？』因我日前來過該 7 號按摩女○○○也有詢問我（當天跟我說半套加 500 元），所以我有答應，按摩服務結束後由○○○幫我脫掉店內提供之紙褲開始用手幫我撫摸生殖器，之後就被警察臨檢了。問 你上稱之前曾來店消費？是在何時？幾號包廂？答 上一次是在 106 年 9 月 29 日 23 時左右有至該店內消費過，也是在 207 包廂。問承上，由何

按

摩小姐幫你服務？從事何按摩服務（內容、時間、價錢）有無從事性交易服務？答 上次也是由櫃台人員..... 推薦 7 號按摩女○○○幫我服務，也是油壓服務，時間為 120 分鐘，收費新臺幣 1200 元，按摩過程中 7 號按摩女○○○主動問我：『有沒有需求？（意旨需不需要半套性交易）』要的話要另加新台幣 500 元為代價即可從事半套性交易，半套服務結束後，我在包廂內拿現金 2000 元給 7 號按摩女○○○為？.... 由○○○拿至櫃檯交給櫃台人員，再由櫃台人員找新台幣 300 元給我。問 警方現場查看..... 價目表..... 油壓 1200 元，與你拿給 7 號按摩女○○○收執的 2000 元，再由櫃台人員找你 300 元，共 1700 元的金額不符，當下櫃台人員有無向你或 7 號按摩女質疑金額不符？答 櫃台沒有質疑，是由 7 號按摩女○○○直接跟櫃台人員說找我 300 元。.....」，上開筆錄並經受詢問人○君簽名確認在案。是原處

分機關審認系爭建物作為性交易使用場所，應無違誤。

(三) 又依上開都市計畫法第 79 條第 1 項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。訴願人主張其不知情及無力控制、制止等為由而邀免其建築物所有人所應負之責任，自不足採。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。

六、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	吳	秦	雯			
委員	王	曼	萍			
委員	盛	子	龍			
委員	劉	昌	坪			
中華民國	107	年	3	月	30	日
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）