

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 107 年 2 月 7 日北市都築字第 10731322502

號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人所有之本市南港區○○街○○段○○號○○樓建築物（下稱系爭建築物）位於都市計畫第 3 種住宅區，經本府警察局南港分局（下稱南港分局）於民國（下同）106 年 11 月 1 日在系爭建築物查獲從業女子與男客從事性交易，除以 107 年 1 月 18 日北市警南分刑字第 1073008 4500 號刑事案件報告書將相關人員以涉妨害風化罪嫌移送臺灣士林地方法院檢察署偵辦外，並查報系爭建築物為「正俗專案」執行對象，另以 107 年 1 月 31 日北市警南分行字第 10731155

100 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 3 種住宅區，其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 條等規定，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項前段規定

定，以 107 年 2 月 7 日北市都築字第 10731322502 號函（下稱原處分）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 項規定，停止違規建築物供水、供電，且其將受新臺幣（下同）20 萬元之罰鍰。原處分於 107 年 2 月 13 日送達，訴願人不服，於 107 年 3 月 19 日在本府法務局網站聲明訴願，3 月 26 日補具

訴願書，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、查本件訴願人提起訴願之日期（107 年 3 月 19 日）距原處分之送達日期（107 年 2 月 13 日）

雖已逾 30 日，惟訴願人之住居所為臺中市，應扣除訴願在途期間 4 日，則訴願期間末日為 107 年 3 月 19 日，自無訴願逾期問題，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 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。……。」

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。……教育設施。……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……。」

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。……。」

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：訴願人委託○○有限公司處理系爭建築物出租事宜，經廣告刊登覓得○○○及○○○欲承租，其等 2 人於承租時向訴願人聲稱遷居臺北擺地攤營生，訴願人不認識其等 2 人，其餘均不知情，且租賃契約載明不得於系爭建築物從事違法行為，

足見訴願人並不同意任何違法行為，訴願人已於 106 年 11 月 7 日與其等 2 人簽訂終止租賃

契約書，請撤銷原處分。

四、查系爭建築物位於都市計畫第 3 種住宅區，經南港分局於 106 年 11 月 1 日在系爭建築物查

獲承租人○○○與男客從事性交易，有系爭建築物使用分區圖、南港分局 107 年 1 月 31 日北市警南分行字第 10731155100 號函及所附刑事案件報告書、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 3 種住宅區，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，以原處分命系爭建築物所有權人即訴願人依建築物所有人責任，停止違規使用，自屬有據。

五、至訴願人主張其委託不動產顧問公司處理系爭建築物出租事宜，承租人○○○及○○○向訴願人表示在臺北擺地攤維生，訴願人不知其等有違法行為，租約載明不得於系爭建築物從事違法行為，並於 106 年 11 月 7 日與其等 2 人簽訂終止租賃契約書云云。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；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 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。查本件據南港分局 106 年 11 月

1 日分別對男客○○○、按摩女○○○、○○○之調查筆錄影本記載，○○○表示其於當日下午至系爭建築物，由案外人○○○帶其進入按摩房間進行半套性交易，事前收取費用 1,600 元；○○○表示其於 106 年 10 月 26 日開始在系爭建築物從事賣淫工作迄今，於

106 年 11 月 1 日在系爭建築物為男客○○○提供半套性交易服務，代價為 1,600 元；○○○表示其於 106 年 11 月 1 日在系爭建築物第二間房間與不知名男客完成半套性交易，代價為 1,600 元，有南港分局 106 年 11 月 1 日調查筆錄及 107 年 1 月 18 日北市警南分刑字第 1073

0084500 號刑事案件報告書等影本在卷可憑。據上，系爭建築物之承租人○○○及○○○等 2 人將該建物作為性交易場所使用之事實，堪予認定；是原處分機關以系爭建築物違規作為性交易場所使用，依都市計畫法第 79 條第 1 項前段規定命訴願人停止違規使用

，並無違誤。又訴願人身為系爭建築物之所有權人，依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，本負有維持系爭建築物合法使用狀態之責，不得以其委託他人處理系爭建築物出租事宜、其對承租人之違法行為不知情等語，主張免責。至訴願人於 106 年 11 月 7 日與承租人簽訂終止租賃契約書之事後行為，尚不影響本件違規使用事實之認定。訴願主張，不足採據。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，如系爭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 項規定，停止違規建築物供水、供電，且其將受 20 萬元之罰鍰，揆諸前揭規定及裁罰基準，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（公出）  
委員 張慕貞（代行）  
委員 柯格鐘  
委員 范文清  
委員 吳秦雯  
委員 王曼萍  
委員 陳愛娥  
委員 盛子龍  
委員 劉建宏

中華民國 107 年 5 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）