

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 3 月 21 日北市都築字第 10731675001 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市大安區○○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓建築物〔原處分誤載為○○號○○樓，業經原處分機關以民國（下同）107 年 7 月 9 日北市都築字第 10760103221 號函更正在案，下

稱系爭建物〕位於都市計畫第 3 種住宅區，經本府警察局大安分局（下稱大安分局）於 106 年 10 月 3 日在系爭建物內查獲涉嫌妨害風化罪情事，乃將使用人即系爭建物承租人○○○移送臺灣臺北地方法院檢察署（現已更名為臺灣臺北地方檢察署）偵辦（訴願人並未移送偵辦）外，並查報系爭建物為「正俗專案」執行對象，另以 106 年 11 月 10 日北市警安分行字第 10635

207700 號函通知原處分機關處理。案經原處分機關審認訴願人向系爭建物承租人○○○承租並違規使用系爭建物為性交易場所，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

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 107 年 3 月 21 日北市都築字第 10731675002 號函檢送同日期北市都築字第 10731675001 號裁處書處

訴願人新臺幣（下同）20 萬元罰鍰，並勒令訴願人停止違規使用。上開函及裁處書於 107 年 3 月 23 日送達，訴願人不服，於 107 年 4 月 16 日向本府提起訴願，107 年 5 月 10 日補充訴願理由，

並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願書雖載明係對原處分機關 107 年 3 月 21 日北市都築字第 10731675002 號函不服，

惟該函僅係檢送同日期北市都築字第 10731675001 號裁處書等予訴願人，揆其真意，應

係對該裁處書不服，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。……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。.....。」

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、本件訴願及補充理由略以：訴願人為系爭建物使用者，因想開設按摩行業，考慮該地點是否有市場，故先行請客人嘗試按摩，期間僅有一兩次按摩行為，稱不上有具體的商業行為；原處分機關僅以此一事件而認定訴願人有從事按摩店營業行為，實為不妥；在本案事實及有關判決尚未釐清前，訴願人拒絕先行繳納本次罰款。

四、查系爭建物坐落於本市土地使用分區第3種住宅區，大安分局於106年10月3日在系爭建

物內查獲訴願人與男客從事性交易，有系爭建物使用分區圖、大安分局106年11月10日北市警安分行字第10635207700號函所附106年10月31日北市警安分刑字第10635303400

號刑事案件報告書、調查筆錄、現場採證照片、相關資料及大安分局107年7月4日北市警安分行字第1076010954號函等影本附卷可稽。

五、至訴願人主張其僅有一兩次按摩行為，並未有具體商業行為，不應僅以此一事件而認定訴願人有從事按摩店營業行為云云。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；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。

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) 查本案大安分局於106年10月3日及10月15日分別對男客○○○、訴願人及系爭建物承

租人○○○之調查筆錄影本記載略以：「.....問 警方於106年10月03日17時00分持

台灣台北地院106年度聲搜字第001217號搜索票至台北市大安區○○○路○○○段○○巷○○弄○○之○○號（按：應為○○之○○號，大安分局業以107年7月4日北市警安分行字第1076010954號函更正在案）○○樓○○室『○○室』內搜索時你是否確實有在現場？.....答 是的，我有在現場.....現場還有幫我從事性服務一位叫『○○』的小姐（經警方查證為○○.....）問 你是何時至該處從事性交易？如何聯絡？與何人聯絡？答 我是在Line看到『○○室』的全套性交易廣告，今天我就先加入Line跟對方聯絡，對方在對話中言明性交易費用為新台幣5000元，後來就直接跟我報那邊的地址，我大概在今天下午16時00分左右到達該處。問 你與該應召女子在該處如何從事性交行為？性交易過程中有無使用保險套？性交易後你有無交付費用？答

就是一般做愛的方式，（男方陰莖插入女方的陰道內，來回抽送直到射精）。性行為過程中使用保險套。還沒開始之前我已經把性交易價金新台幣 5000 元交付給她了。
..... 問 警方於今(03)日查獲而帶回派出所之○○.....，是否就是與你在該處從事性交易之女子（經當場指認）？答 是。.....」「.....問 你於何時承租至何時？租金多少？如何給付？屋主為何人？答 我是 106 年 9 月 30 日承租到 107 年 3 月份，

租金每個月為新台幣 28000 元，.....房東是我的朋友他叫○○○.....問 該址是何人承租？有無招牌？店內名稱為何？答 是我本人的。沒有招牌。○○室。.....」
「.....問 警方於 106 年 10 月 03 日 18 時 10 分持台灣台北地院 106 年度聲搜字第 00121

7 號搜索票至台北市大安區○○○路○○段○○巷○○弄○○之○○號『○○室』（無市招之按摩店）內搜索時，當場查獲小姐○○與客人○○○完成全套性交易，你是否知道？答 ○○於事情發生之後有打電話告訴過我。問 該址是何人承租？房屋為何人所有？答 是我本人承租的。房子是○○○所有。問 你於何時承租房屋至何時？租金多少？如何給付？答 我是 104 年 8 月 01 日承租到 107 年 1 月 31 日，租金每個月為新台

幣 28000 元，我都是每個月匯錢給屋主。問 承上，該屋為你所承租，為何會被○○利用該處作為從事性交易之用？答 我跟她之前是男女朋友的關係，我們於去年底吵架後分手，之後房子一直都是她在使用，而且她也換了鑰匙我無法再進去；後來我知道她在那邊做色情按摩（全套或半套我不清楚）之後我有說那我要退租，所以她才於今年的 9 月份跟我簽立另外一份租屋契約，這中間我也規勸過她好幾次不要這樣做，但是她都沒有聽我的。.....」上開筆錄並經受詢問人男客○○○、訴願人及系爭建物承租人○○○簽名在案；且訴願人及男客○○○並經大安分局分別以 106 年 10 月 27 日北市警安分刑字第 10634202000 號、第 10634202001 號違反社會秩序維護法案件處分書以其等從事性交易為由，各處 6,000 元罰鍰在案。是本件訴願人違規使用系爭建物作為性交易場所，其違反都市計畫法第 34 條等規定之事實，堪予認定。從而，原處分機關裁處訴願人 20 萬元罰鍰，並勒令停止違規使用，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
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 建 宏
委員 劉 昌 坪

中華民國 107 年 8 月 8 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行

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）