

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 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 10 月 12 日北市都築字第 107603826

63 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人與案外人○○○等 2 人所有本市萬華區○○路○○號○○樓、○○樓、○○樓、○○樓及○○樓建築物（位於都市計畫第 3 種商業區，下稱系爭建物），前經原處分機關審認案外人即使用人○○○（下稱○君）違規使用系爭建物之○○樓及○○樓為性交易場所，乃以民國（下同）105 年 6 月 14 日北市都築字第 10535024300 號函勒令○君停止違規使用；同函副知訴願人與案外人○○○等 2 人依建築物所有人責任督促使用人改善，如使用人未依規定履行停止違規使用義務或該建築物仍有違規使用情事，將處建築物所有人新臺幣（下同）30 萬元罰鍰，並停止違規建築物之供水、供電。嗣本府警察局萬華分局（下稱萬華分局）復於 106 年 5 月 27 日查獲案外人○○○（下稱○君）於系爭建物（按：○○至○○樓）經營「無市招應召站」，有從業女子從事性交易情事，違規使用為性交易場所，乃將使用人○君等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；另以 106 年 6 月 8 日北市警萬分行字第 10632202500 號函查報系爭建

物為「正俗專案」列管執行對象。原處分機關審認○君將系爭建物違規使用為性交易場所，系爭建物之○○樓及○○樓再次違規使用為性交易場所，訴願人與案外人○○○未履行所有權人停止違規使用之義務，○君及訴願人等均分別違反都市計畫法第 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 23 條等規定，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，以 106 年 9 月 4 日北市都築字第 10636516300 號裁

處書處○君 20 萬元罰鍰，並勒令○君停止違規使用；並以同日期北市都築字第 10636516304 號函檢送同日期北市都築字第 10636516303 號裁處書處訴願人與案外人○○○等 2 人 20 萬元罰鍰，並停止系爭建物之○○樓及○○樓供水、供電。另就系爭建物○○樓、○

○樓及○○樓違規使用為性交易場所部分則以同日期北市都築字第 10636516302 號函命訴願人與案外人○○○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，且訴願人與案外人○○○等 2 人將受 20 萬元之罰鍰。訴願人與案外人○○○等 2 人不服上開第 10636516303 號裁處書及第 10636516302 號函，向本府提起訴願，經本府以系爭建物之○

○樓及○○樓是否未經原處分機關勒令所有權人停止違規使用，即逕予裁處罰鍰及停止供水、供電不明為由，以 106 年 12 月 26 日府訴二字第 10600213000 號訴願決定：「一、

關

於 106 年 9 月 4 日北市都築字第 10636516302 號函部分，訴願駁回。二、關於 106 年 9 月 4 日

北市都築字第 10636516303 號裁處書部分，原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。」案經原處分機關依本府上開訴願決定意旨另以 107 年 2 月 26

日

北市都築字第 10641989200 號函命訴願人與案外人○○○等 2 人依建築物所有人責任，停止系爭建物○○樓及○○樓之違規使用，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，且其等 2 人將受 20 萬元之

罰

鍰。

二、嗣萬華分局又於 107 年 9 月 11 日查獲案外人○○○（下稱○君）於系爭建物（按：○○至○○樓）經營「無市招養生館」，有從業女子於系爭建物與男客從事性交易情事，違規使用為性交易場所，乃將使用人○君等移送臺灣臺北地方檢察署偵辦；另以 107 年 9 月 18 日北市警萬分行字第 1076024636 號函通知原處分機關處理。案經原處分機關審認○君將系爭建物違規使用為性交易場所，訴願人與案外人○○○等 2 人未履行所有權人停止違規使用之義務，○君及訴願人等均分別違反都市計畫法第 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 23 條等規定，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，以 107 年 10 月 12 日北市都築字第 10760382661 號裁處書處○君 20 萬元

罰鍰，並勒令○君停止違規使用；並以同日期北市都築字第 10760382664 號函檢送同日期北市都築字第 10760382663 號裁處書（下稱原處分）處訴願人與案外人○○○等 2 人 20 萬元罰鍰，並停止系爭建物供水、供電。原處分於 107 年 10 月 16 日送達，訴願人不服，於 107 年 11 月 12 日經由原處分機關向本府提起訴願，107 年 11 月 20 日補正訴願程式，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.....。」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 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.....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。」

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 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。」

二、本件訴願理由略以：訴願人僅係將系爭建物出租予他人經營養生館，無從得知內部實際商業行為，已善盡所有權人注意義務，絕無故意或過失之責任，亦無實質上之管理權責；訴願人無法天天去開門檢查承租人是否有所稱的違法行為，原處分並不恰當；都市計畫法第79條第1項及其他項皆未針對違反督促義務訂有處罰，原處分於法無據；原處分機關明知本案非建物所有權人房東所為，對房東之裁罰程度高於行為人，有違比例原則；且本案起因係警察臨檢以性交易移送被告，性交易涉及刑事責任，非違反都市計畫法各項規定，原處分顯然在適法性上有疑義。

三、查系爭建物位於都市計畫第3種商業區，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，有系爭建物土地使用分區及建物所有權相關部別列印查詢畫面資料、原處分機關106年9月4日北市都築字第10636516302號函、107年2月26日北市都築字第10641

989200號、萬華分局107年9月18日北市警萬分行字第1076024636號函及所附刑事案件報

告書等相關資料影本附卷可稽；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、至訴願人主張其僅係將系爭建物出租予他人經營養生館，無從得知內部實際商業行為，已善盡所有權人注意義務，絕無故意或過失之責任，亦無實質上之管理權責，原處分並不恰當；都市計畫法第79條第1項及其他項皆未針對違反督促義務訂有處罰，原處分於法無據；原處分機關對建物所有權人裁罰高於行為人，有違比例原則；且性交易涉及刑事責任，非違反都市計畫法各項規定，原處分顯然在適法性上有疑義云云。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，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）。次按都市計畫法第1條載明該法制定目的係為改善居民生活環境，並促進市、鎮、鄉街有計畫之均衡發展，而色情行業之存在難免傷風敗俗，有礙居住安寧，故限制色情行業之存在空間，使其遠離居民正常之生活環境，自為都市計畫法立法目的所涵蓋

（最高行政法院 94 年度判字第 191 號判決、臺北高等行政法院 102 年度訴字第 1206 號判

決意旨參照）。是訴願人主張性交易僅涉及刑事責任，非違反都市計畫法各項規定一節，應係誤解法令，核不足採。。

(二) 查本案依萬華分局 107 年 9 月 12 日詢問男客○○○(下稱○君)、從業女子○○○(下稱○君)及○君之調查筆錄影本記載略以：「.....問 警方於(11)日持臺灣臺北地方法院核發之搜索票.....至臺北市萬華區○○路○○號(○○養生館)執行搜索時，你是否在現場？於現場做何事？答 是，我在場。我在現場按摩，當時小姐在替我做半套服務時，接到電話，按摩小姐就突然衝出去外面，之後警方就到場。.....問 你於臺北市萬華區○○路○○號(○○養生館)內消費何種服務？答 我在養生館內消費，半套性服務。問 你於臺北市萬華區○○路○○號(○○養生館)25 房內與按摩女子從事半套性交易行為，你坦承不諱是否屬實？答 屬實。問 半套性交易是否為按摩師以手部摩擦男性性器官，直至男性性器官射精的交易行為？答 沒錯。問 純按摩時間一共多久？半套打手槍服務時間一共多久？答 五分鐘純按摩，之後就開始做半套。.....問 按摩小姐為你提供半套性交易(打手槍)，是否有言明要加價？答 沒有，新臺幣 1200 元已包含性交易費用。問 經警方現場帶返所之女子(○○○.....)是否為與你從事半套性交易之女子？答 是，沒錯。.....。」「.....問 你是於何時起、受僱於何人在該色情營業場所(臺北市萬華區○○路○○號○○樓)從事何種工作？工作項目為何？薪資為何？妳藝名或編號是幾號？答 約 2、3 周前開始在臺北市萬華區○○路○○號○○樓從事按摩師。油壓及指壓按摩，部分客人會要求按摩半套(手淫至射精)性交易。每服務 1 個客人就抽成新臺幣 600 元。87 號。問 你是否知道該色情營業場所之實際負責人？答 ○○○.....問 如有男客時，是否均由現場負責人○○○.....安排小姐服務客人？答 男客上門時，○○○會打電話給我，通知我去房間服務客人。.....問 你是否有幫不特定男客從事俗稱半套之性服務？如何收費？答 有。包含在按摩的收費內，新臺幣 1200 元，沒有另外在加錢。.....。」「.....問 警方查獲共有 2 名女子為○○○.....○○○....是否都是你所擔任現場負責人之無市招應召站小姐？答 是。.....問 根據男客○○○.....筆錄中由服務小姐○○○.....帶至包廂後開始按摩，服務小姐○○○.....就利用手幫他摩擦性器官，並收取新台幣 1200 元是否屬實？答 屬實。問服務小姐○○○.....筆錄中坦承曾在臺北市萬華區○○路○○號內幫男客從事半套性交易(俗稱打手槍)並由你收取營業所得是否屬實？答 屬實。.....」上開筆錄並經受詢問人○君、○君、○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) 再查，原處分機關以 106 年 9 月 4 日北市都築字第 10636516302 號、107 年 2 月 26 日北市都

築字第 10641989200 號函通知訴願人依所有人責任停止系爭建物違規使用，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，該等函分別於 106 年 9 月 6 日、107 年 3 月 1 日送達訴願人，有送達證書影本附

卷可稽；嗣萬華分局於 107 年 9 月 11 日查獲系爭建物違規作為性交易場所，已如前述，則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。原處分機關審認訴願人所有系爭建物違規作為性交易場所使用，經上開 106 年 9 月 4 日函、107 年 2 月 26 日函通知停止違規使用，又遭查獲違規使用，其未履行停止違規使用義務，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項及裁罰基準第 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，並無違誤。訴願人主張其無從得知內部實際商業行為，亦無實質上管理權責，已盡所有權人義務，絕無故意或過失等語，應屬卸責之詞，自不足採。從而，本件原處分機關所為處分，揆諸前揭規定，並無不合，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 范文清
委員 王韻茹
委員 吳泰雯
委員 王曼萍
委員 劉昌坪
委員 洪偉勝
委員 范秀羽

中華民國 108 年 2 月 1 日

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）

