

訴 願 人 ○○○○

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人等 2 人因違反都市計畫法事件，不服原處分機關民國 108 年 4 月 29 日北市都築字第 10830

243673 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人等 2 人所有本市中山區○○○路○○段○○號○○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 2 種商業區，依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第 3 種商業區）。前經本府警察局中山分局（下稱中山分局）於民國（下同）106 年 11 月 28 日查獲案外人○○○（下稱○君）於該址獨資經營「○○坊」〔 107 年 8 月 1 日負責人變更為○○○（下稱○君），108 年 2 月 20 日辦理歇業登記〕，有從業女子與男客從事性交易情事，乃將○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，下稱臺北地檢署）偵辦，並以 106 年 12 月 5 日北市警中分行字第 10637180100 號函將系

爭建物查報為正俗專案執行對象及檢送相關資料通知原處分機關查處。案經原處分機關審認系爭建物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行為時第 22 條、第 23 條等規定，

爰依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，以 106 年 12 月 20 日北市都築字第 10641401800 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（該裁處書於 106 年 12 月 22 日送達○君），並以同日期北市都築字第 10641401802 號函（下稱 106 年

12

月 20 日函）通知系爭建物所有權人即訴願人等 2 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，停止違規建築物之供水、供電，且建築物所有人即訴願人等 2 人將受 20 萬元罰鍰，該函分別於 106 年 12 月 22 日及 12 月 26 日送達訴願人等 2 人。

二、嗣案外人○君在系爭建物獨資經營「○○坊」，經中山分局於108年1月26日查獲在系爭建物有從業女子與男客從事性交易情事，乃將使用人○君移送臺北地檢署偵辦，另以108年2月11日北市警中分行字第1083011279號及108年3月13日北市警中分行字第10830128

31號函檢送相關資料移請原處分機關處理。經原處分機關審認○君將系爭建物違使用為性交易場所，訴願人未履行所有權人停止違規使用之義務，○君及訴願人均違反都市計畫法第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行為時第22條、第23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108年4月29日北

市都築字第10830243671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10830243673號裁處書（下稱原處分）處訴願人等2人20萬元罰鍰，並停止系爭建物供水、供電。原處分於108年5月2日送達，訴願人等2人不服原處分，於

108年5月17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行為時第22條規定：「在第二種商業區之使用，應符合下列規定：一 不允許使用（一）第三十五組：駕駛訓練場。……（十二）第五十六組：危險性工業。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。……（八）第五十二組：公害較輕微之工業。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。」行為時第 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。……（十二）第五十六組：危險性工業。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。……（六）第五十二組：公害較輕微之工業。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：訴願人等 2 人與使用人簽訂租約時即明確告知使用人，租賃場所不可經營違反公序良俗及政府法令項目之行業；使用人於 106 年 11 月 28 日遭中山分局查獲違規使用為性交易之場所，為此訴願人等 2 人就一再要求使用人往後絕對不可以再違規使用且獲使用人明確之保證。孰知使用人於 108 年 1 月 26 日再次被查獲違規，訴願人等 2 人即要求於 108 年 2 月與使用人提前解除租賃合約，並要求使用人拆除原有隔間及裝潢騰空歸還訴願人等 2 人。訴願人等 2 人對於使用人當時違規使用為性交易場所事前並不知情，事後也盡到督促要求使用人必須遵守法令之責任，惟使用人屢勸不聽一再違反政府法令，實非訴願人所能管控；系爭處罰於情、理、法自有未合，請撤銷原處分。

三、查系爭建物坐落於本市土地使用分區第 3 種商業區（原屬第 2 種商業區，依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第 3 種商業區），經中山分局再次查獲系爭建物違規使用為性交易場所之事實，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 12 月 20 日函、中山分局 108 年 2 月 11 日北市警中分行字第 1083011279

號、

108 年 3 月 13 日北市警中分行字第 1083012831 號函及所附刑事案件報告書等相關資料影  
本

附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人等 2 人主張 106 年 11 月 28 日遭查獲時，即要求使用人不可再違規，孰知使用人  
於

108 年 1 月 26 日再次被查獲違規，訴願人等 2 人已提前解約；對於使用人當時違規使用為  
性交易場所事前並不知情，事後也盡到督促要求使用人必須遵守法令之責任，惟使用人  
屢勸不聽一再違反政府法令，實非訴願人所能管控云云。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 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）。

（二）查本案中山分局於 108 年 1 月 27 日對男客○○○之調查筆錄記載略以：「……問 本  
分局組合警力於民國 108 年 01 月 26 日 21 時 40 分持臺灣臺北地方法院所核發之搜索票  
..

....進入『無市招之○○坊』（地點：台北市中山區○○○路○○段○○號○○樓）  
執行搜索，當時你正於該址從事何事？有無遭警方查獲違法或違序行為？ 答 警方進  
入時，我正與按摩師：○○（經當場指認，警方查證該女姓名為○○○.....）在店  
內編號 707 包廂內，進行半套按摩性交易服務中（用手撫摸生殖器直至射精為止），  
剛按摩結束欲進行半套服務時，警方便進入臨檢了，我見無法逃避，主動向警方坦承  
欲從事性交易服務之情事..... 問 你如何得知可至該店從事性交易訊息？今日性交  
易過程為何？ 答 我透過○○○網頁，搜尋關鍵字：半套按摩，而後找到該店的按摩

廣告，之後加對方留在網頁上的 LINE ID.....並在 108 年 01 月 26 日 16 時 31 分預約了按

摩女：○○替我服務，並於 108 年 01 月 26 日 21 時左右至對方告知的地址：○○○路

○

○段○○號○○樓，自行坐電梯到 7 樓後有一名男子（經當場指認.....該男子為店內員工姓名為○○○.....）在大門外審核我的身分證與手機內容，後進入店內消費，係由一名在櫃檯的男子（經當場指認.....該男子為店內員工姓名為○○○.....）開口向我表示今日消費為 2400 元，我隨即就將 2400 元親手交給○○○，並由另一名男子（經當場指認.....該男子為店內員工姓名為○○○.....）帶我至 707 包廂內要我先洗澡，俟洗完澡後按摩女○○○即進入包廂幫我從事半套按摩服務，一開始我就全裸先趴在按摩床上由她幫我按摩，之後對方要我翻成正面，正要用手幫我撫摸生殖器時，警察就來臨檢了..... 答 因為在網路上都會有人介紹，所以我才知道該店的按摩費用 2400 元。時間為 60 分鐘有包含半套性交易服務，.....。」上開筆錄經受詢問人男客○○○簽名在案；中山分局於 108 年 1 月 27 日對從業女子○○○之調查筆錄記載略以：「..... 問 你於『○○坊』任職多久？於店內職務為何？工作內容為何？答 我是 107 年 12 月底的時候開始上班..... 美容師。工作內容是幫客人按摩，然後幫男客做半套性交易服務..... 問 警方入內搜索查緝時，於 707 包廂發現你與男客（○○○.....經當場指認）於包廂內，詢據男客○○○稱你幫她按摩後，正在撫摸生殖器欲進行半套性交易時，即遭警方查獲，是否屬實？答 屬實..... 問 你昨（26）日共服務幾位男客？答 我服務九個男客。問 你昨（26）日所服務之男客是否都有從事半套性交易服務？答 9 個男客都有。問 消費金額新台幣 2400 元內，是否包含從事半套性交服務？答：是.....。」上開筆錄經受詢問人○○○簽名在案；是本件系爭建物違規使用作為性交易場所之事實，堪予認定。

（三）再查，原處分機關以 106 年 12 月 20 日函通知訴願人等 2 人依所有人責任停止違規使用，

如該建物再遭查獲仍有違規使用情事，將處建物所有人 20 萬元罰鍰，並停止違規建築物之供水、供電，該函分別於 106 年 12 月 22 日及 12 月 26 日送達訴願人等 2 人，有送達證

書影本附卷可稽；嗣中山分局於 108 年 1 月 26 日查獲系爭建物違規作為性交易場所使用，已如前述，則本件訴願人等 2 人雖非違規使用系爭建物之行為人，惟訴願人等 2 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等 2 人所有系爭建物違規作為性交易場

所使用，經上開 106 年 12 月 20 日函通知停止違規使用，又遭查獲違規使用，其等未履行停止違規使用義務，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項等規定裁處，並無違誤。訴願人等 2 人主張其對於使用人違規使用為性交易場所事前並不知情，事後也盡到督促要求使用人必須遵守法令之責任等語，純屬卸責之詞，不足採據。從而，原處分機關裁處訴願人等 2 人 20 萬元罰鍰，並停止系爭建物供水、供電，揆諸前揭規定及裁罰基準，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（公假）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

委員 盛 子 龍

委員 洪 偉 勝

委員 范 秀 羽

中華民國 108 年 8 月 12 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）