

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

兼訴願代表人

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 109 年 3 月 3 日北市都築字第 109301

39263 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人等 2 人所有本市士林區○○○路○○段○○巷○○號○○樓（○○室）建築物（下稱系爭建物），位於都市計畫第 3 種住宅區。經本府警察局士林分局（下稱士林分局）於民國（下同）108 年 10 月 31 日查獲案外人○○○（下稱○君）於系爭建物經營無市招個人工作室，並查得系爭建物有涉嫌妨害風化罪情事，除將相關人員移送臺灣士林地方檢察署偵辦外，並查報系爭建物為「正俗專案」列管執行對象，另函移請原處分機關處理。案經原處分機關審認○君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 項前段及臺北市政府執行「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 109 年 3 月 3 日北市都築字第 10930139261 號裁處書處○君新臺幣（下同）20 萬元罰鍰，

並勒令停止違規使用；另以同日期北市都築字第 10930139263 號函（下稱原處分）命訴願人等 2 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，且其等將受 20 萬元之罰鍰。原處分於 109 年 3 月 5 日送達訴願人等 2 人，訴願人等 2 人不服，於 109 年 3 月 23 日向本府提起訴願

，3 月 27 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 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……。」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 條規定：「在第三種住宅區內得為下列規定之使用：一 允許使用（一）第一組：獨立、雙併住宅。……（十二）第四十九組：農藝及園藝業。二 附條件允許使用（一）第十二組：公用事業設施。但不包括（十）加油站、液化石油氣汽車加氣站。……（十九）第五十一組：公害最輕微之工業。」

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。」

二、本件訴願理由略以：訴願人等 2 人所持有系爭建物為分租套房，出租予○君，租屋契約經雙方同意載明為「住家用」，訴願人等 2 人無原處分所述經營「無市招個人工作室」或「從事非法營業」之故意行為與事實；為維護社區安全及居住品質，訴願人等 2 人克盡所有權人應盡之契約訂定與管理責任，但○君租屋 2 個月後即告失聯，經訴願人等 2 人

寄發存證信函後，會同里長及轄區警員開門在案；此案為○君個人違法且違約之行為，卻致訴願人等 2 人遭受行政處分與名譽損失，請撤銷處分。

三、查系爭建物位於都市計畫第 3 種住宅區，經原處分機關審認系爭建物違規作為性交易場所使用，有系爭建物地籍套繪都市計畫使用分區圖及建物所有權相關部別查詢畫面資料、士林分局 109 年 2 月 7 日北市警士分行字第 1093002245 號函及所附資料影本附卷可稽；

是訴願人等 2 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、至訴願人等 2 人主張其等所持有系爭建物為分租套房，出租予○君，租屋契約載明為「住家用」，其等無原處分所述經營「無市招個人工作室」或「從事非法營業」之故意行為與事實；其等已克盡所有權人應盡之責任云云。經查：

(一) 按住宅區以建築住宅為主，其土地及建築物之使用，不得有礙居住之寧靜、安全及衛生；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 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。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。

(二) 查本案士林分局天母派出所於 108 年 10 月 31 日分別對從業女子○○及男客○○○所作之調查筆錄記載略以：「…… 問 你今日於何時、地從事性交易？答 今 (31) 16 時 40 分許在台北市士林區○○○路○○段○○巷○○號○○樓○○室從事性交易。 問 經警方提示照片，照片中之男子是否為今日與你從事性交易之人？答 是該男子沒錯。…… 問 警方所查扣之新臺幣 3000 元，是否為妳與嫖客○○○完成性交易之所得？答 是。先收錢再進行性交易。……」「……問你於何時？何地？從事性交易被警方查獲？答 我於 108 年 10 月 31 日 16 時 40 分許進入台北市士林區○○○路○○段○○巷○○號○○室與小姐進行全套性交易。 問 你以何種方式召妓？性交易的代價是多少？如何支付款項？何人向你收取應召款項？……答……性交易的代價是新台幣 3000 元整，性交易之前我就把新台幣 3000 元交給小姐。……問 108 年 10 月 31 日與你從事性交

易的小姐是否為警方出示照片給你確認之：大陸籍女子○○……？答 沒錯。……」

上開筆錄並分別經受詢問人從業女子○○及男客○○○簽名在案；且從業女子○○及男客○○○並經士林分局分別以 108 年 10 月 31 日北市警士分刑字第 1083035544 號、第

10830355441 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，各處罰鍰 1,500 元在案。基上，本件依士林分局天母派出所對從業女子○○及男客○○○之調查筆錄內容，堪認系爭建物於 108 年 10 月 31 日有作為性交易場所使用之事實。

(三) 復查本件訴願人等 2 人雖非違規使用系爭建物之行為人，惟其等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，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，命其等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，將依上開規定，停止違規建築物供水、供電，且其等將受 20 萬元之罰鍰，並無違誤。訴願主張，不足採據。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（公出）

委員 張慕貞（代行）

委員 范文清

委員 王韻茹

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 109 年 6 月 15 日

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）