

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 109 年 3 月 16 日北市都築字第 1093010373

3 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

事 實

訴願人原所有本市萬華區○○路○○段○○號○○樓之○○建築物（下稱系爭建物），位於都市計畫第 3 種商業區。經本府警察局萬華分局（下稱萬華分局）於民國（下同）108 年 5 月 11 日查獲案外人○○○（下稱○君）於系爭建物經營無市招私娼館，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臺北地方檢察署偵辦外，並查報系爭建物為「正俗專案」列管執行對象，另以 108 年 10 月 31 日北市警萬分行字第 1083059213 號函（下稱 108 年 10

月 31 日函）檢送相關資料移請原處分機關處理，嗣以 109 年 1 月 30 日北市警萬分行字第 109302

1557 號函復原處分機關所詢疑義。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 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（下稱裁罰基準）第 4 點等規定，以 109 年 3 月 16 日北市都築字第 10930103731 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 10930103733 號函（下稱原處分）命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 20 萬元之罰鍰。原處分於 109 年 3 月 18 日送達

，訴願人不服，於 109 年 4 月 15 日向本府提起訴願，5 月 7 日及 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 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。.....（十一）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。
.....（七）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。.....。」

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：訴願人係幫尚未取得身分證之○○○（下稱○君）以借名登記配合
購屋，非系爭建物之實際所有權人；且已告知○君因再次發生妨害風化類似情事，而停

止借名登記；又○君業於 108 年 12 月將系爭建物出售，並於 109 年 1 月 13 日完成過戶交屋

手續；請撤銷原處分。

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、萬華分局 108 年 10 月 31 日函及所附 1

08 年 10 月 17 日北市警萬分刑字第 1083031715 號刑事案件報告書、調查筆錄及刑案現場照

片等影本附卷可稽。

四、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。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。本案依萬華分局○○派出所於 108 年 5 月 11 日對從業女子○○○（下稱○君）所作之調查筆錄記載：「..... 問：警方執行勤務於 108 年 5 月 11 日 12 時 50 分見你

在

臺北市萬華區○○路○○段○○號○○公園拉客，因此上前盤查、勸導你，是否屬實？

答：屬實。問：..... 你主動向警方坦承於 108 年 5 月 10 日下午 23 時許與不詳年籍之男
客

完成非法半套色情性交易，以上所述是否屬實？答：屬實。..... 問：每次性交易代價為何？有誰支付給妳？..... 答：一次新臺幣 1000 元，由客人支付給我。..... 問：臺北市萬華區○○路○○段○○號○○樓你如何入住？誰介紹你？..... 答：一名在網路上認識的女生..... 介紹一名房東，名叫○先生，○先生就是我○○通訊軟體好友『○○』..... 問：請問『○○』是否知悉你在臺北市萬華區○○路○○段○○號○○樓從事色情性交易服務？答：他應該知道。.....」；上開筆錄經受詢問人從業女子○君簽名在案；且從業女子○君並經萬華分局以 108 年 5 月 11 日北市警萬分刑字第

1083009158

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，處罰鍰 1,500 元在案。是本件系爭建物於 108 年 5 月間有違規使用作為性交易場所之事實，堪予認定。復查訴願人於查得前述事實時為建物所有權人，其本於對建築物之所有而對之具有事實上管領力，應

承擔系爭建物合法與安全狀態維護之責，若物之狀態有違法情事，即負有排除違法狀態回復合法狀態之責任。則原處分機關審認訴願人所有系爭建物違規作性交易場所使用，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，固非無據。

五、惟依系爭建物所有權部列印畫面所示，系爭建物以買賣為登記原因，於 109 年 1 月 3 日所有權移轉登記為第三人所有，則本件原處分作成時（109 年 3 月 16 日）訴願人已非系爭建物所有權人，原處分機關得否使其負裁罰基準第 4 點之第 1 階段建物所有權人責任，命其停止違規使用？應負建物所有權人狀態責任之人究指違規行為時之所有權人或裁處時之所有權人？不無疑義；因事關處分之正確與否，而有釐清之必要。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，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	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	盛	子	龍
委員	劉	昌	坪
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽

中華民國

109

年

8

月

24

日