

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 109 年 6 月 15 日北市都築字第 1093054022

3 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人所有本市北投區○○街○○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 3 種住宅區，依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第 3 種商業區使用）。前經本府警察局○○分局（下稱○○分局）於民國（下同）108 年 1 月 29 日在系爭建物內查獲有從業女子與男客從事性交易情事，除將相關人員以涉嫌妨害風化罪嫌移送臺灣士林地方檢察署（下稱士林地檢署）偵辦外，並以 108 年 2 月 15 日北市警投分行字第 1083012164 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。嗣原處分機關審認案外人○○○（下稱○君）於該址經營「○○坊」，違規使用系爭建物為性交易場所，違反都市計畫法相關規定，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，以 108 年 3 月 26 日北市都築字第 10830162501 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 10830162503 號函（下稱 108 年 3 月 26 日函）通知建物所有權人即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，該函於 108 年 4 月 1 日送達訴願人。

二、嗣北投分局復於 109 年 3 月 13 日查獲系爭建物內有從業女子與男客從事性交易情事，乃將系爭建物之使用人○君移送士林地檢署偵辦；另以 109 年 5 月 15 日北市警投分行字第 1093

017068 號函（下稱 109 年 5 月 15 日函）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，訴願人就系爭建物未履行所有權人停止違規使用之義務，○君、訴願人均分別違反都市計畫法第 34 條、第 35 條、臺北市都市計畫施行自治條

畫

處

訴

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、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（下稱裁罰基準）第 4 點等規定，以 109 年 6 月 15 日北市都築字第 10930540221 號裁處書

○君 30 萬元罰鍰，並停止系爭建物供水、供電；並以同日期北市都築字第 10930540223 號裁處書（下稱原處分）處訴願人 20 萬元罰鍰，並停止系爭建物供水、供電。原處分於 109 年 6 月 17 日送達訴願人，訴願人不服，於 109 年 7 月 3 日經由原處分機關向本府提起

訴，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 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：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。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 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……（十一）第二十七組：一般服務業之……（十九）第五十一組：公害最輕微之工業。」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（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：訴願人出租系爭建物給承租人○君經營○○坊，於 108 年 4 月 2 日接獲原處分機關 108 年 3 月 26 日函，隔日即主動要求承租人搬離系爭建物，惟承租人主張違法情事是發生在前次承租期間（租期：107 年 3 月 15 日至 108 年 3 月 14 日），本次承租期間

（108 年 3 月 15 日至 110 年 3 月 14 日）並無不法，不須搬離；訴願人曾於 108 年 4 月 18 日以存

證信函正式告知承租人守法之必要，希望能從輕發落。

三、查系爭建物位於都市計畫第 3 種商業區（原屬第 3 種住宅區），經○○分局於 109 年 3 月 13

日於系爭建物內查獲有從業女子與男客從事性交易情事，移請原處分機關辦理，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圖及臺北市政府執行「正俗專案」協查房屋納稅義務人資料傳真回復表、原處分機關 108 年 3 月 26 日函、○○分局 109 年 5 月 15 日函及其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、至訴願人主張曾以存證信函正式告知承租人其守法之必要，希望能從輕發落云云。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；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 34 條、第 35 條、第 79 條第 1 項及臺北市都

市
之

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

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。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○○分局○○派出所於 109 年 3 月 13 日對男客○○○之第 1 次調查筆錄記載略以

投

: 「 問 你是否於今 (109) 年 03 月 13 日下午 15 時 30 分許，前往台北市北

該

區○○街○○號之『○○坊』進行消費按摩？ 答 是。 問 你於 (13) 日於北投區○○街○○號 (○○坊) 內的消費過程及內容為何？ 答 因為我腳水腫，腳底筋膜炎發作，疼痛難耐於是我找人按摩熱敷，我於 109 年 03 月 13 日下午約 15 時 30 分許，進入

店 (警方剛剛盤查我周遭的地址，在○○街上店名我不知道) 消費，一開始有一個女的帶我進去 1 號包廂 (大概是右手邊的包廂)，後來有一個小姐穿花色的裙子 (跟帶我進去的不同) 進來，我告訴她我的腳水腫很痛，她先用熱毛巾熱敷還有腳底按摩，後來有幫我進行『半套』，結束後我就付錢走了。問 續上問，店家所提供之半套服務內容為何？答那位小姐主動幫我做的，她沒有詢問我，直接幫我做，就是俗稱的打手槍性交易服務，由按摩小姐的手握住我的生殖器官，隨後進行服務，直到我生殖器射精為止，但是我不確定我有沒有射精，因為我本身有慢性病糖尿病，我生殖器勃起的功能有點障礙，但是小姐確實有用手來回搓揉我的生殖器，黑色紙內褲也是她幫我

脫的。之後我拿了新台幣 2000 元，之後找了我新台幣 200 元，所以實際我付錢是新台幣 1800 元。……」上開筆錄經受詢問人○○○簽名確認在案。且男客○○○並經○○分局以 109 年 3 月 27 日北市警投分刑字第 10930053252 號違反社會秩序維護法案件處

分書以其從事性交易為由，處 2,500 元罰鍰在案。是本件系爭建物違規作為性交易場所使用之事實，堪予認定。

- (三) 再查原處分機關前以 108 年 3 月 26 日函通知訴願人依建築物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，將處建築物所有人 20 萬元罰鍰，並停止違規建築物之供水、供電，該函於 108 年 4 月 1 日送達訴願人，有送達證書影本附卷可稽。嗣○○分局於 109 年 3 月 13 日查獲系爭建物違規使用為性交易場所，已如前述。則訴願人既為系爭建物所有權人，本於對該建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，經前開 108 年 3 月 26 日函通知停止違規使用，又遭查獲違規使用，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項等規定裁處，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關以原處分處訴願人 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，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（請假）
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 劉 昌 坪
委員 范 秀 羽

中華民國 109 年 9 月 21 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）