

訴 願 人 ○○○

送達代收人：○○○

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 12 月 11 日北市都築字第 10931267783 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人所有本市中山區○○路○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），位於都市計畫第 2 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）108 年 10 月 21 日查獲案外人○○○（下稱○君）於該址 1 樓至 3 樓獨資經營「○○館」（登記於系爭建物之 1、2 樓），系爭建物內有涉嫌妨害風化罪情事，除將相關人等移送臺灣臺北地方檢察署（下稱臺北地檢署）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 29 日北市警中分行字第 1083065528 號函檢送相關資料通知原處分機關處理。嗣原處分機關審認○君違規使用系爭建物為性交易場所，違反都市計畫法相關規定，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，以 109 年 1 月 21 日北市都築字第 10831221671 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 10831221673 號函（下稱 109 年 1 月 21 日函）通知系爭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 109 年 1 月 30 日送達訴願人。

二、嗣中山分局復於 109 年 8 月 12 日查獲案外人○○○（下稱○君）在系爭建物 3 樓獨資經營之「○○坊」有涉嫌妨害風化罪情事，乃將相關人等移送臺北地檢署偵辦；並以 109 年 9 月 23 日北市警中分行字第 1093063715 號函（下稱 109 年 9 月 23 日函）檢送相關資料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 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 22 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 12 月 11 日北市都築字第 10931267781 號裁處書處○君 20 萬元罰鍰，並勒令停止違規使用；並以同日期北市都築字第 10931267783 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 12 月 15 日送達，訴願人不服，於 109 年 12 月 30 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理由

一、本件訴願人於訴願書之訴願請求欄記載：「請求撤銷臺北市政府都市發展局 109 年 12 月 11 日北市都築字第 1093121267783 號函之處分」並檢附原處分影本，訴願人誤載原處分字號，揆其真意，應係對原處分不服，合先敘明。

二、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：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……。」

臺北市土地使用分區管制自治條例第 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。……（九）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。」

三、本件訴願理由略以：系爭建物使用人之櫃台人員○○○（下稱○君）已獲不起訴處分，按摩小姐○○○（下稱○君）於警詢及偵查中均否認與○○○（下稱○君）從事半套性交易及另行收受 500 元費用，而警方到場後亦未扣得足資證明○君與○君半套性交易之證據，本案除○君單方之證詞外，別無其他客觀證據得以佐證○君、○君有為猥褻之行為；○君證稱半套交易費用係直接交給○君，足見○君未直接經手性交易費用，且○君所支付之按摩費用並無含性交易費用，足徵○君稱其支付 500 元半套性交易費用並無證據佐證，如何認定○君之養生館有從事性交易之情事？又養生館之內部裝潢，與一般按摩店家相差無幾，且未發現任何暗門、遙控器、警示燈等常見用於阻礙警方查緝的設備；訴願人所有建物並無違規作為性交易場所使用，請求撤銷原處分。

四、查系爭建物位於都市計畫第 2 種商業區，經中山分局於 109 年 8 月 12 日

於系爭建物內查獲有從業女子與男客從事性交易情事，乃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，有系爭建物地籍套繪都市計畫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 109 年 1 月 21 日函、中山分局 109 年 9 月 23 日函及其所附刑事案件報告書、調查筆錄、相關資料等影本附卷可稽；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。

五、至訴願人主張○君已獲不起訴處分，訴願人所有建物並無違規作為性交易場所使用云云。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。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) 查本案中山分局長安東路派出所於 109 年 8 月 12 日對○君所作之調查筆錄記載略以：「.....問 警方在民國 109 年 08 月 12 日 22 時 58 分，持臺灣臺北地方法院所核發之搜索票.....埋伏.....○○坊.... ..周遭，見你走出店外隨後跟上，於○○路○○巷○○弄口將你攔下並表明警方身分，並詢問你於該店家進行何種消費方式，你何以回答警方？答 警方告知我攔下原因，並出示搜索票給我看，我並向警方坦承我剛.....消費指壓按摩及半套性交易（撫摸性器官直至射精），消費指壓按摩 120 分鐘新台幣（以下同）1000 元，另半套性交易代價為新台幣 500 元.....。問 今（12）日半套性交易

過程為何？答 我今（12）日大概 21 時 04 分進入該店消費，櫃檯人員就叫幫我按摩的那個女生（編號 1 號）帶我上三樓的一間包廂（307 號包廂）內，……按摩女就直接詢問我要不要的半套（撫摸男性器官搓揉直至射精為止）阿，我就說好這樣。當我射精後按摩女就幫我用毛巾簡單清理，並在包廂內跟我拿取 500 元半套性交易代價後，我就穿好衣服下樓，再將消費指壓按摩的 1000 元交給櫃台，……問 半套性交易費用（500 元）繳交給何人？答 要離開包廂前，我將現金 500 元親手交給該按摩女（編號 1 號）收執。問 你今與該按摩女是否完成半套性交易？答 是。……問 警方現場查證之按摩女（○○○ …… 編號 1），是否為今與你從事半套性交易之人？答 沒錯就是她。……」上開筆錄並經受詢問人○君簽名在案；且○君及○君均經中山分局以 109 年 8 月 13 日北市警中分刑字第 1093040438 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 3,000 元在案。嗣○君不服上開處分書，向臺灣臺北地方法院聲明異議，經臺灣臺北地方法院以 109 年 11 月 6 日 109 年度北秩聲字第 10 號裁定異議駁回在案，該裁定理由略以：「……四、……男客與異議人素不相識，彼間亦無仇恨或糾紛，衡之常情，實無刻意設詞誣陷異議人之理。而受處分人以金錢為對價為男客撫弄生殖器之行為，自屬有對價之猥褻即性交易行為....」是系爭建物於 109 年 8 月 12 日有作為性交易場所使用之事實，堪予認定。

（三）復按行政爭訟事件並不受刑事判決認定事實之拘束（最高行政法院 59 年判字第 410 號判例意旨參照），原處分機關仍得依所得事實證據，適用法規而為行政裁處。經查依訴願書所附臺北地檢署檢察官 109 年度偵字第 23047 號不起訴處分書所載，係以無證據認定○君有媒介、容留按摩小姐與男客從事性交易行為而予不起訴處分，此與系爭建物是否違規作為性交易場所使用之判斷仍屬有別；是原處分機關依所查得上開事實證據，適用法規而為行政裁處，核與臺北地檢署檢察官偵辦○君所涉妨害風化罪案件之結果，係屬二事；訴願人就此之主張，不足採據。

（四）再查原處分機關前以 109 年 1 月 21 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 10

9年1月30日送達訴願人，有送達證書影本附卷可稽。嗣中山分局於109年8月12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109年1月21日函通知停止違規使用，系爭建物又遭查獲違規使用，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。

六、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 王韻茹  
委員 王曼萍  
委員 陳愛娥  
委員 洪偉勝  
委員 范秀羽  
委員 邱駿彥  
委員 郭介恒

中華民國 110 年 3 月 26 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）