

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 110 年 4 月 29 日北市都築字第 11030268132 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人所有本市內湖區○○路○○號○○樓及地下○○樓建築物（下稱系爭建物），位於都市計畫第 3 種住宅區。前經本府警察局內湖分局（下稱內湖分局）於民國（下同）108 年 8 月 9 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 10 月 8 日北市警內分行字第 1083024294 號及 108 年 11 月 19 日北市警內分行字第 1083066221 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案外人○○○（下稱○君）於該址經營「○○館」，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 4 月 28 日北市都築字第 10930308091 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；期間，另以 108 年 12 月 20 日北市都築字第 10831134863 號函（下稱 108 年 12 月 20 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 108 年 12 月 26 日送達。

二、嗣內湖分局復於 109 年 12 月 24 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○○○（下稱○君）移送士林地檢署偵辦；另以 110 年 3 月 16 日北市警內分行字第 1103008922 號函（下稱 110 年 3 月 16 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、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，乃依都市計畫法行為時第79條第1項及行為時臺北市政府執行「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110年4月29日北市都築字第11030268131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11030268132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110年5月5日送達，訴願人不服，於110年5月11日經由原處分機關向本府提起訴願，5月18日補正訴願程式及補充訴願資料，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。」行為時第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……。」

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。……（二十）第五十一組：公害最輕微之工業。」行為時臺北市政府執行「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：訴願人已於租賃契約公證書載明承租人不得違法使用，且於 110 年 4 月 14 日亦以存證信函方式告知承租人，若持續違反都市計畫法從事非法行業，將終止雙方租賃關係，訴願人實無違規意圖，且已善盡告知及督促義務，請准予免予處罰。

三、查系爭建物位於都市計畫第 3 種住宅區，經內湖分局於 109 年 12 月 24 日查獲系爭建物內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 108 年 12 月 20 日函、內湖分局 110 年 3 月 16 日函及所附刑案呈報單、調查筆錄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、至訴願人主張其已於租賃契約公證書載明承租人不得違法使用，且以存證信函正式告知承租人若持續違反都市計畫法從事非法行業，將終止雙方租賃關係，其已善盡告知及督促義務，請准予免予處罰。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；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、行為時第 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。依上開都市計畫法行為時第 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) 查本案內湖分局內湖派出所於 109 年 12 月 24 日對男客○○○之調查筆錄記載略以：「..... 問 你是否曾於○○館按摩時從事色情性交易？何種性交易？答 有，有曾經從事過半套性交易過。..... 問 承上問，最後一次從事半套性交易的正確時間為何？由幾號按摩師與你從事半套性交易行為？答 最後一次是 109 年 12 月 18 日下午 3 點多..... 問 請說明你於 109 年 12 月 18 日當次半套性交易價格為多少？答 正常按摩是新台幣 1300 元，從事半套性交易結束後會給新台幣 500 元的手工費。.....」上開筆錄經受詢問人○○○簽名確認在案。且男客○○○並經內湖分局以 110 年 2 月 8 日北市警內分刑字第 1103005012 號違反社會秩序維護法案件處分書以其從事性交易為由，處以罰鍰，其並未聲明異議在案。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 12 月 20 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 12 月 26 日送達，有送達證書影本附卷可稽。嗣內湖分局於 109 年 12 月 24 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 12 月 20 日函通知停止違規使用，又遭查獲違規使用，乃依

都市計畫法行為時第 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
委員 張慕貞
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
委員 邱駿彥
委員 郭介恒

中華民國 110 年 7 月 19 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）