

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 1 日北市都築字第 11030253372 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人所有本市萬華區○○路○○段○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），位於都市計畫第 3 之 1 種住宅區。前經本府警察局萬華分局（下稱萬華分局）於民國（下同）108 年 3 月 19 日查獲案外人○○○（下稱○君）於系爭建物經營「○○館」，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 5 月 7 日北市警萬分行字第 1083028127 號函（下稱 108 年 5 月 7 日函）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，乃依都市計畫法行為時第 79 條第 1 項規定，以 108 年 5 月 16 日北市都築字第 10830423341 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 10830423343 號函（下稱 108 年 5 月 16 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 5 月 20 日送達。
- 二、嗣萬華分局復於 110 年 1 月 21 日查獲案外人○○○（下稱○君）在系爭建物經營「○○館」且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 110 年 3 月 10 日北市警萬分行字第 1103014753 號函（下稱 110 年 3 月 10 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 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 條之 1 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 1 日北市都築字第 11030253371 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 11030253372 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 4 月 7 日送達，訴願人不服，於 110 年 5 月 3 日向本府提起訴願，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行為時第 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。」第 8 條之 1 規定：「在第三之一種住宅區、第三之二種住宅區內得為第三種住宅區規定及下列規定之使用：一 允許使用（一）第十四組：人民團體。（二）第十六組：文康設施。二 附條件允許使用（一）第二十組：一般零售業乙組。.....（七）第三十七組：旅遊及運輸服務業。」

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：訴願人已盡力維護建物為合法使用，並明文約定於租賃契約不得為色情之違法使用，且依行政罰法第 8 條但書規定，按其情節得減輕或免除其處罰，請求撤銷原處分。

三、查系爭建物位於都市計畫第 3 之 1 種住宅區，經萬華分局於 110 年 1 月 21 日於系爭建物內查獲有涉嫌妨害風化罪情事，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、建物所有權部別相關列印資料及萬華分局執行「正俗專案」協查房屋納稅義務人資料傳真回覆表、原處分機關 108 年 5 月 16 日函、萬華分局 110 年 3 月 10 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。

四、至訴願人主張其已盡力維護建物為合法使用，並明文約定於租賃契約不得為色情之違法使用，且依行政罰法第 8 條但書規定，按其情節得減輕或免除其處罰云云。經查：

（一）按住宅區以建築住宅為主，其土地及建築物使用，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) 查本案萬華分局○○路派出所於 110 年 1 月 20 日對男客○○○（下稱○君）所作之調查筆錄記載略以：「……問 你是否於 110 年 01 月 20 日 21 時 25 分許進入臺北市萬華區○○路○○段○○號○○樓○○館消費（離開時間 22 時 15 分許）？答 屬實。問 ……該址是否上述你所消費之處所？你有無於該店家按摩小姐完成半套性交易？答 是。有。……問 進入包廂後小姐有無向你介紹消費方式？……你有無辦法指認是何按摩小姐替你按摩及從事半套性交易？答 有向我表示半套性交易須加價 500 元。○○○……問 純按摩時間約多久？性交易服務時間約多久？答 大約 30 來分鐘左右。性交易服務大約 10 分鐘。……」110 年 1 月 21 日對男客○○○（下稱○君）所作之調查筆錄記載略以：「……問 你是否於 110 年 01 月 21 日 01 時 03 分許進入臺北市萬華區○○路○○段○○號○○樓○○館消費（離開時間 02 時 19 分許）？答 屬實。問 ……該址是否上述你所消費之處所？你有無於該店家按摩小姐完成半套性交易？答 是。有。問 為何你會至該處消費？消費何種服務？答 之前有來過一次……全身按摩及半套性交易服務（俗稱打手槍）。……問 進入包廂後小姐有無向你介紹消費方式？……你有無辦法指認是何按摩小姐替你按摩及從事半套性交易？答 有向我表示半套性交易須加價 500 元。編號 1 號○○○……問 純按摩時間約多久？性交易服務時間約多久？答 大約 50 來分鐘左右。性交易服

務大約 10 分鐘。……」上開筆錄並經受詢問人○君及○君簽名在案；且○君及○君分別經萬華分局以 110 年 1 月 21 日北市警萬分刑字第 11030016981 號及第 11030016983 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，處以罰鍰在案。是系爭建物於前開時間有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 5 月 16 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 5 月 20 日送達，有送達證書影本附卷可稽。嗣萬華分局於 110 年 1 月 21 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，業以前開 108 年 5 月 16 日函載明相關法規及其說明，並通知訴願人停止違規使用，嗣又遭查獲違規使用，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。復按行政罰法第 8 條規定，不得因不知法規而免除行政處罰責任，但按其情節，得減輕或免除其處罰。上開規定所稱按其情節，係指行為人之不知法規是否有不可歸責之情事，而得減輕或免除行政處罰責任而言。是訴願人未提出其不知法規有不可歸責之具體事證供核，自無行政罰法第 8 條但書關於得減輕或免除處罰規定之適用。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、另訴願人申請陳述意見一節，因相關事實已臻明確，是本案無再進行陳述意見之必要，併予敘明。

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 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）