

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 5 月 31 日北市都築字第 11030466852 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人所有本市大同區○○街○○號○○樓至○○樓建築物（下稱系爭建物）位於都市計畫第 3 種商業區，由案外人○○○（下稱○君）於該址獨資經營「○○館」。經本府警察局大同分局（下稱大同分局）於民國（下同）108 年 11 月 17 日在系爭建物內查獲涉嫌妨害風化罪情事，乃將○君移送臺灣士林地方檢察署（下稱士林地檢署）偵辦；並查報系爭建物為「正俗專案」列管執行對象，另函移請原處分機關處理。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、臺北市土地使用分區管制自治條例第 23 條等規定，乃依都市計畫法行為時第 79 條第 1 項前段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 109 年 1 月 21 日北市都築字第 10831215611 號裁處書處○君新臺幣（下同）20 萬元罰鍰，並勒令○君停止違規使用；另以同日期北市都築字第 10831215613 號函（下稱 109 年 1 月 21 日函）命訴願人依建築物所有權人責任，停止違規使用，如系爭建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。109 年 1 月 21 日函於 109 年 1 月 30 日送達。

二、嗣大同分局於 110 年 3 月 16 日再次查獲○君於系爭建物經營「○○館」，有從業女子於系爭建物與男客從事性交易情事，復將○君等移送士林地檢署偵辦；另以 110 年 4 月 21 日北市警同分行字第 1103015628 號函（下稱 110 年 4 月 21 日函）移請原處分機關處理。案經原處分機關審認○君違規使用系爭建物為性交易場所，訴願人未履行所有權人停止違規使用之義務，○君及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 23 條等規定，乃依都市計畫法行為時第 79 條第 1 項及行為時裁罰基準第 4 點等規定，以 110 年 5 月 31 日北市都築字第 11030466851 號裁處書處○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 11030466852 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 6 月 3 日送達，訴願人不服，於 110 年 6 月 16 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 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。」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：……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……二 不允許使用，但得附條件允許使用……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。」

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：簽訂契約時，契約書已載明規定系爭建物不得違法使用，且○君同意遵守住戶規約並偕同公證；108 年 11 月 17 日查獲違規時，訴願人已嚴正告誡○君系爭建物絕對不可以當作性交易場所，奈何今年 3 月 16 日又再犯；故接獲原處分後，即發送存證信函，斷然拒絕○君續租；訴願人為光明磊落、行為舉止坦蕩；不幸遇上惡房客，暗地從事不法交易，非常不恥，對其影響善良風俗，深感歉意；○君將成為永遠的拒絕往來戶，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、建物所有權相關部別列印查詢畫面資料、原處分機關 109 年 1 月 21 日函、大同分局 110 年 4 月 21 日函及所附刑事案件報告書等相關資料影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張簽訂之契約書已規定系爭建物不得違法使用；108 年 11 月 17 日查獲違規時，已嚴正告誡○君系爭建物絕對不可以當作性交易場所，接獲原處分後，即發送存證信函拒絕○君續租云云。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、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。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) 查本案依大同分局民生西路派出所 110 年 3 月 16 日詢問男客○○○（下稱○君）之調查筆錄影本記載略以：「……問 警方於 110 年 03 月 16 日 1 時 06 分對你盤查，你向警方坦承於○○館內消費時，與編號 06 號小姐（○○○）與你和議從事性交易是否屬實？詳細過程為何？ 答 屬實……我在包廂內……大約按摩半小時後，女侍……問我要不要放鬆，我就回答他好，女侍就直接脫我紙內褲，幫我打手槍……問 經警方提供○○館編號 06 號小姐（○○○）照片，是否在○○館為你服務之女侍？ 答 應該是她。……問 編號 06 號小姐（○○○）於幫你服務半套式性交易時如何收費？由何人收費？ 答 收新台幣 500 元。女侍自己收費。……」上開調查筆錄經○君簽名確認在案；且○君及從業女子○○○（下稱○君）均經大同分局以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 3,000 元罰鍰。嗣○君不服，向臺灣士林地方法院聲明異議，經該院以 110 年 4 月 12 日 110 年度士秩聲字第 6 號裁定聲明異議駁回在案，是系爭建物於 110 年 3 月 16 日有作為性交易場所使用之事實，堪予認定。

- (三) 再查，原處分機關以 109 年 1 月 21 日函命訴願人依建築物所有權人責任，停止違規使用，如系爭建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。109 年 1 月 21 日函於 109 年 1 月 30 日送達，有送達證書影本在卷可憑；本件訴願人雖非違規使用系爭建物之行為人，惟其既為系爭建物所有權人，本於對該建築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。然大同分局於 110 年 3 月 16 日再次於系爭建物查獲涉嫌妨害風化罪情事，業如前述，則訴願人利用租約約定與對實際履約情形之確實掌控，仍屬對系爭建物有事實上管領力之人，而得盡法定物之狀態責任所生之合法使用維護義務。惟訴願人並未說明其如何已盡督查系爭建物合法使用之責任，以免除違法使用狀態之疑慮，是訴願人有違反上開基於狀態責任之行政法上義務，堪予認定；原處分機關裁

罰訴願人，並無違誤；訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關所為處分，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 8 月 13 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）