

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 12 月 13 日北市都築字第 11031041321 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市中正區○○街○○巷○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），位於都市計畫資訊產業專用區（依都市計畫說明書圖規定辦理）（原屬第 3 種住宅區）。經本府警察局中正第一分局（下稱中正一分局）於民國（下同）110 年 5 月 15 日、7 月 11 日及 9 月 14 日查得在系爭建物內有涉嫌妨害風化罪情事，除將相關人員移送臺灣士林地方檢察署（下稱士林地檢署）偵辦外，並查報系爭建物為「正俗專案」列管執行對象，另以 110 年 11 月 25 日北市警中正一分行字第 1103033405 號函（下稱 110 年 11 月 25 日函）檢送相關資料移請原處分機關處理。案經原處分機關查認訴願人於系爭建物經營無市招個人工作室，違規使用系爭建物為性交易場所，違反都市計畫法第 38 條、本府 92 年 10 月 17 日府都二字第 09224778000 號公告「變更臺北市○○○路、○○○路、○○○路、○○○路所圍地區（華山地區）都市計畫（細部計畫）案」等規定，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項前段及臺北市政府執行「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 點第 2 款第 1 目等規定，以 110 年 12 月 13 日北市都築字第 11031041321 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）20 萬元罰鍰，並勒令停止違規使用。原處分於 110 年 12 月 15 日送達，訴願人不服，於 110 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、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 38 條規定：「特定專用區內土地及建築物，不得違反其特定用途之使用。」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）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 3 條第 1 項第 11 款規定：「本市都市計畫範圍內劃定下列使用分區：一 住宅區……十一 特定專用區。」第 4 條第 21 款規定：「前條各使用分區劃定之目的如下：……二十一 特定專用區：為特定目的而劃定之分區。」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。」

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 92 年 10 月 17 日府都二字第 09224778000 號公告：「主旨：

核定公告本市都市計畫『變更臺北市○○○路、○○○路、○○○路、○○○路所圍地區（華山地區）都市計畫（細部計畫）案』計畫書圖在本府、中山區公所及中正區公所公告欄發布實施，並自民國九十二年十月二十日零時生效。……計畫範圍：中山區○○里部分、○○里、中正區○○里（詳如圖示）；……柒、土地使用分區管制 計畫區內各使用分區之建蔽率、容積率及使用管制如表六……所示，本計畫未規定者悉依『臺北市土地使用分區管制規則』及其他相關法令規定辦理。」

表六、華山地區都市計畫土地及建築物容許使用組別說明表（節錄）

使用分區	街廓編號	使用性質	容許使用項目及相關規定
資訊產業專用區	7-2、7-5、7-7、7-9、7-13、7-15	資訊及相關產業活動為主	一、容許本市土地使用分區管制規則下列組別：第二十組、第二十八組，餘與第三種住宅區同。 二、附條件容許下列組別：第二十一組（得設置於第一、二及地下一層）。 三、其他經本府或中央因推動本專用區及產業發展必要者，同意准予設置。 ……

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：訴願人職業是舞蹈老師，兼職美容、按摩工作，承租系爭建物作住家使用；警方 110 年 5 月 15 日、7 月 11 日查獲系爭建物違規作為性交易場所之內容並不屬實，9 月 14 日警方無搜索票闖入訴願人住宅，恐嚇訴願人承認違法行為，係無合法程序取得證據，請撤銷原處分。

三、查系爭建物位於都市計畫資訊產業專用區（原屬第 3 種住宅區），經中正一分局查得於 110 年 5 月 15 日、7 月 11 日及 9 月 14 日在系爭建物內有涉嫌妨害風化罪情事，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、中正一分局 110 年 11 月 25 日函及其所附調查筆錄、相關資料等影本附卷可稽。

四、至訴願人主張其承租系爭建物作住家使用，警方 110 年 5 月 15 日、7 月 1

1 日查獲系爭建物違規作為性交易場所之內容並不屬實云云。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；特定專用區內土地及建築物，不得違反其特定用途之使用；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、第 38 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。次按本府 92 年 10 月 17 日府都二字第 09224778000 號公告實施之本市都市計畫「變更臺北市○○○路、○○○路、○○○路、○○○路所圍地區（華山地區）都市計畫（細部計畫）案」計畫書圖，系爭建物所在位置屬資訊產業專用區（原屬第 3 種住宅區）。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。又按都市計畫法第 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) 查本案依卷附中正一分局忠孝東路派出所及仁愛路派出所於 110 年 6 月 5 日、7 月 17 日及 9 月 14 日對訴願人所作之調查筆錄記載略以：「……警方今 (5) 日喬裝客人與你聯繫，並依妳指示進入臺北市中正區○○街○○巷○○號○○樓與你碰面，你……言明性交易內容『性交易 2 次新臺幣 4000 元』……是否屬實？你是否承認妳從事性交易行為？答 屬實。承認。……問 據在場客人……於警詢筆錄中所述，於 110 年 5 月 15 日 18 時 30 分許曾與你以新臺幣 2000 元整完成一次半套性交易……，是否屬實？……答 屬實。……」 「……問 承上，據在場客人……於警詢筆錄中所述，於 110 年 7 月 11 日 16 時許曾與你以新臺幣 2000 元整完成一次半套性交易……是否屬實？……答 是。……」 「……問 據客人……於警詢筆錄中所述，於 110 年 9 月 14 日 16 時 10 分進入 16 時 30 分離開，……與你以新臺幣 3000 元

整完成一次半套性交易……，是否屬實？……答 屬實。……」上開筆錄並經訴願人簽名在案；且訴願人及性交易相對人經中正一分局分別於110年6月10日、110年7月28日、110年9月27日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處以罰鍰，且其等並未聲明異議在案。是系爭建物有作為性交易場所使用之事實，堪予認定。

- (三) 再查訴願人承租系爭建物，為系爭建物使用人，其對於系爭建物有事實上管領力，依法負有維持系爭建物合法使用之義務。本件既經查得訴願人於系爭建物與男客進行性交易，難認訴願人已盡其合法使用系爭建物之責任。復依原處分機關111年1月14日北市都築字第1103074027號函附訴願答辯書理由三記載略以，有關訴願人所陳警方違法情事，經中正一分局以111年1月7日北市警中正一分行字第1113014156號函復，說明訴願人因違反社會秩序維護法遭查獲及裁罰，其坦承不諱，並捨棄聲明異議，該局員警並無違法情事。訴願主張，尚難據之而對其為有利之認定。從而，原處分機關裁處訴願人20萬元罰鍰，並勒令停止違規使用，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

五、至訴願人申請言詞辯論一節，因本件事實及法律關係已臻明確，尚無進行言詞辯論之必要，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	郭	介	恒

中華民國 111 年 3 月 22 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）