

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 111 年 2 月 21 日北市都築字第 11130150262 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○○號○○樓建築物（下稱系爭建物）

，位於都市計畫第 3 種商業區。前經本府警察局萬華分局（下稱萬華分局）於民國（下同）109 年 9 月 10 日查得系爭建物內有涉嫌妨害風化罪情事，除將相關人員以涉嫌妨害風化罪嫌移送臺灣臺北地方檢察署（下稱臺北地檢署）偵辦外，並以 109 年 12 月 23 日北市警萬分行字第 1093064858 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。嗣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 2 月 24 日北市都築字第 110301796 21 號裁處書（下稱 110 年 2 月 24 日裁處書）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 11030179622 號函（下稱 110 年 2 月 24 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 110 年 2 月 26 日送達訴願人。

二、嗣萬華分局復於 110 年 9 月 8 日查獲系爭建物內有涉嫌妨害風化罪情事

，乃將系爭建物之使用人○○○（下稱○君）移送臺北地檢署偵辦；另以 111 年 2 月 11 日北市警萬分行字第 1113013225 號函（下稱 111 年 2 月 11 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 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，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項及裁罰基準第 4 點等規定，以 111 年 2 月 21 日北市都築字第 11130150261 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 11130150262 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 111 年 2 月 23 日送達，訴願人不服，於 111 年 3 月 17 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。」第 79 條規定第 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：……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（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。……（七）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。」

二、本件訴願理由略以：關於從業人員違反社會秩序維護法一節，查獲過程足證 110 年 9 月 8 日係從業人員個人行為，原處分機關竟漠視此情形，逕認訴願人違規使用系爭建物，除處罰從業人員外，亦對訴願人處以罰鍰，有違不當連結禁止原則等規定。訴願人對從業人員已盡最大督導責任，並再三告誡從業人員不得有任何違規情事，然因從業人員違反，卻重罰訴願人；請依行政罰法第 18 條規定，就訴願人受責難程度、違規之情節及訴願人是否有資力負擔等情事，對裁罰金額慎重考量。

三、查系爭建物位於都市計畫第 3 種商業區，經萬華分局於 110 年 9 月 8 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、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 110 年 2 月 24 日函、萬華分局 111 年 2 月 11 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、至訴願人主張本件係從業人員個人行為，原處分機關竟漠視此情形，逕認訴願人違規使用系爭建物，除處罰從業人員外，亦對訴願人處以罰鍰，有違不當連結禁止原則云云。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) 查本案萬華分局龍山派出所於 110 年 9 月 8 日對從業女子○○○之調查筆錄記載略以：「…… 問 本分局行政組員……於今 (8) 日 18 時 36 分許行經萬華區○○街○○號騎樓（公眾得出入之場所）時，遭你攔住、攀談，言：『要按摩嗎？按全身油壓 90 分只要新臺幣（下同） 1,300 元』語畢後，經員警假意同意後，隨即將員警主動、帶往臺北市萬華區○○路○○號○○樓市招：○○館……於包廂內，你向員警聲稱：『過年了幫我捧場，指壓 1,000 元，油壓 1,300 元。』並於按摩過程中主動以手撫摸職生殖器官稱：『可以幫我做半套（打手槍），原本要加 500 元，現如我要做半套只要 200 元就好』……」上開筆錄經受詢問人○○○簽名確認在案。且從業女子○○○並經萬華分局以 110 年 9 月 8 日北市警萬分刑字第 1103016710 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，前開從業女子○○○向臺灣臺北地方法院聲明異議，並經該院以 110 年 9 月 23 日 110 年度北秩聲字第 31 號裁定駁回異議在案。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 110 年 2 月 24 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 110 年 2 月 26 日送達，有送達證書影本附卷可稽；本件訴願人雖非違規使用系爭建物之行為人，惟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。然萬華分局於 110 年 9 月 8 日再查獲系爭建物違規使用為性交易場所，已如前述，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；原處分機關裁處訴願人，並無違誤，亦難謂有違不當連結禁止原則。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，經審酌本件相關事實已臻明確，核無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 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 111 年 5 月 20 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）