

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 8 月 18 日北市都築字第 11130645892 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○○○路○○段○○號○○至○○樓建築物（下稱系爭建物），位於都市計畫特定專用區（供一般商業使用）。前經本府警察局大同分局（下稱大同分局）於民國（下同）109 年 6 月 20 日查得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 109 年 8 月 28 日北市警同分行字第 10930325 18 號函檢送相關資料通知原處分機關處理。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 109 年 11 月 12 日北市都築字第 10931166701 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 10931166703 號函（下稱 109 年 11 月 12 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，109 年 11 月 12 日函於 109 年 11 月 18 日送達訴願人。

二、嗣大同分局復於 111 年 2 月 23 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）移送士林地檢署偵辦；另以 111 年 7 月 18 日北市警同分行字第 1113020559 號函（下稱 111 年 7 月 18 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 38 條及本府 107

年 12 月 18 日府都規字第 10760567391 號公告「修訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」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 8 月 18 日北市都築字第 11130645891 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 11130645892 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 8 月 22 日送達，訴願人不服，於 111 年 9 月 8 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 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。」

107 年 12 月 18 日府都規字第 10760567391 號公告：「主旨：核定公告本市都市計畫『修訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案』計畫書，並自 107 年 12 月 19 日零時起生效。……公告事項：一、詳如都市計畫書。……」附件：臺北市都市計畫書（節錄）「……詳細說明：壹、計畫緣起與範圍……二、計畫範圍 本計畫範圍北至○○○路、東至○○○路○○段以東進深 30 公尺、南至○○○路以南進深 30 公尺、西至○○○路，行政區包括大同區○○里（全部）、○○里、○○里、○○里、○○里及○○里（以上均部分）……參、發展概況一、土地使用現況……本計畫範圍按使用性質及定位，分別規劃為……（二）特定專用區（二）（供一般商業使用）總面積約 10.82 公頃，主要位於○○○路○○段二側地區……伍、修訂計畫內容……三、修訂『大稻埕歷史風貌特定專用區土地及建築物使用組別容許表』……修訂後之土地及建築物使用組別容許表詳如附表一。……」

附表一、土地及建築物使用組別容許表（節錄）

		土地及建築物使用組別		土地及建築物使用組別	
使用分區 特定專用區(二))(供一般商業使用)	1	獨立、雙併住宅	×	29	自由職業事務所
	2	多戶住宅	○	30	金融保險業
	3	寄宿住宅	×	31	修理服務業
	4	托兒教保服務設施	○	32	娛樂服務業
	5	教育設施	○	33	健身服務業
	6	社區遊憩設施	○	34	特種服務業
	7	醫療保健服務業	○	35	駕駛訓練場
	8	社會福利設施	○	36	殮葬服務業
	9	社區通訊設施	○	37	旅遊及運輸服務業
	10	社區安全設施	○	38	倉儲業
	11	大型遊憩設施	×	39	一般批發業
	12	公用事業設施	△ ○1	40	農產品批發業
	13	公務機關	○	41	一般旅館業
	14	人民團體	○	42	觀光旅館業
	15	社教設施	○	43	攝影棚
	16	文康設施	○	44	宗祠及宗教建築
	17	日常用品零售業	○	46	施工機料及廢料堆置或處理

	18	零售市場	<input type="radio"/>	47	容易妨害衛生之設施甲組	X
	19	一般零售業甲組	<input type="radio"/>	48	容易妨害衛生之設施乙組	X
	20	一般零售業乙組	<input type="radio"/>	49	農藝及園藝業	X
	21	飲食業	<input type="radio"/>	50	農業及農業設施	X
	22	餐飲業	<input type="radio"/>	51	公害最輕微之工業	O
	24	特種零售業甲組	X	52	公害較輕微之工業	X
	25	特種零售業乙組	X	53	公害輕微之工業	X
	26	日常服務業	<input type="radio"/>	54	公害較重之工業	X
	27	一般服務業	<input type="radio"/>	55	公害嚴重之工業	X
	28	一般事務所	<input type="radio"/>	56	危險性工業	X

說明：

○ 允許使用。

△ 附條件允許使用。

X 不允許使用。

O1 該組別限第一層及以下樓層。

O12 該組別限第二層及以下樓層。

.....

二、本件訴願理由略以：訴願人在承租合約明文記載承租人不得違規使用，並簽訂建物合法使用保證書，訴願人做到告知義務，請撤銷原處分。

三、查系爭建物位於都市計畫特定專用區（供一般商業使用），經大同分局於111年2月23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、原處分機關109年11月12日函及送達證書、大同分局111年7月18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、至訴願人主張其在承租合約明文記載承租人不得違規使用，並簽訂建物合法使用保證書，訴願人做到告知義務云云。經查：

(一) 按特定專用區內土地及建築物，不得違反其特定用途之使用；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；為都市計畫法第38條、第79條第1項所明定。次按本府107年12月18日府都規字第10760567391號公告核定之本市都市計畫「修訂臺北市大

同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」計畫書，本市大同區○○○路○○段兩側地區規劃為特定專用區（二）（供一般商業使用）。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，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) 查本案大同分局民生西路派出所於 111 年 2 月 23 日對男客○○○（下稱○君）所作之調查筆錄記載略以：「……問 警方於 111 年 2 月 23 日 17 時 22 分對你盤查，你向警方坦承於○○館內消費時，有和議從事半套性交易是否屬實？詳細過程為何？答 屬實。我於 111 年 2 月 23 日 16 時 30 分許……進去消費按摩，我進去直接問按摩怎樣算，店家直接回說 1,300 元……我進入○○包廂後……就正常按摩……他就問我說有沒有要做 500 那個，我說都可以，他就幫我塗潤滑液，就幫我打手槍了……消費完畢後才把 500 元給他，給他錢之後他有跟我說他是○○號。問 經警方提供○○館編號○○號小姐（○○○）照片，是否在○○館為你服務之女侍？答 是。……」上開筆錄經受詢問人○君簽名確認在案。且○君及從業女子○○○（下稱○君）並經大同分局以 111 年 3 月 1 日北市警同分刑字第 1113003719 號及第 11130037191 號違反社會秩序維護法案件處分書以其從事性交易為由，各處罰鍰，○君並未聲明異議，○君聲明異議經臺灣士林地方法院以 111 年 7 月 29 日 111 年度士秩聲字第 7 號裁定聲明異議駁回在案。是系爭建物於 111 年 2 月 23 日有作為性交易場所使用之事實，堪予認定。

(三) 再查原處分機關前以 109 年 11 月 12 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，109 年 1 月 12 日函於 109 年 11 月 18 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。然大同分局於 111 年 2 月 23 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。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（公假）
委員 張慕貞（代行）
委員 王曼萍
委員 陳愛娥
委員 洪偉勝
委員 范秀羽
委員 邱駿彥
委員 郭介恒
委員 李建良
委員 宮文祥

中華民國 111 年 12 月 2 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）