

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 112 年 4 月 7 日北市都築字第 11230205102 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○○街○○號○○樓至○○樓建築物（下稱系爭建物）位於都市計畫第 4 種商業區，經本府警察局萬華分局（下稱萬華分局）於民國（下同）110 年 11 月 20 日在系爭建物內查獲涉嫌妨害風化罪情事，除將相關人員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，另函移請原處分機關處理。案經原處分機關審認案外人○○○（下稱○君）於系爭建物獨資經營○○館（111 年 4 月 1 日變更登記負責人為○○○，下稱○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 24 條等規定，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 點等規定，以 111 年 3 月 10 日北市都築字第 11130206311 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 11130206312 號函（下稱 111 年 3 月 10 日函）通知系爭建物所有權人即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，且處其 20 萬元之罰鍰。111 年 3 月 10 日函於 111 年 3 月 14 日送達。
- 二、嗣萬華分局復於 111 年 11 月 16 日查獲系爭建物內有從業女子與男客從事性交易情事，乃將相關人員移送臺北地檢署偵辦；另以 112 年 3 月 9 日北市警萬分行字第 1123016072 號函（下稱 112 年 3 月 9 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 24 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 112 年 4 月 7 日北市都築字第 11230205101 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 11230205102 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 112 年 4 月 11 日送達，訴願人不服，於 112 年 4 月 26 日向本府提起訴願，5 月 15 日補充訴願理由，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 6 條規定：「直轄市及縣（市）政府對於都市計畫範圍內之土地，得限制其使用人為妨礙都市計畫之使用。」第 32 條規定：「都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際情況，劃定其他使用區域或特定專用區。前項各使用區，得視實際需要，再予劃分，分別予以不同程度之使用管制。」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 24 條規定：「在第四種商業區之使用，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。……（六）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、本件訴願及補充理由略以：訴願人一向嚴格監督使用人應依規定使用系爭建物；經詢問系爭建物使用人及從事按摩業之工作人員均稱從未做性交易；於 112 年 1 月 9 接獲臺北地檢署檢察官不起訴處分書，亦稱無積極證據足資證明有何不法犯行，請撤銷原處分。
- 三、查系爭建物位於都市計畫第 4 種商業區，經萬華分局於 111 年 11 月 16 日查獲系爭建物內有再次違規作為性交易場所使用情事，有系爭建物地籍套繪都市計畫使用分區圖、建物所有權相關部別列印查詢畫面資料、原處分機關 111 年 3 月 10 日函及送達證書、萬華分局 112 年 3 月 9 日函及所附刑事案件報告書、調查筆錄、相關資料等影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張系爭建物使用人及從事按摩業之工作人員均稱從未做性交易；臺北地檢署檢察官不起訴處分書，亦稱無積極證據足資證明有何不法犯行云云。經查：
 - （一）按直轄市政府對於都市計畫範圍內之土地，得限制其使用人為妨礙都市計畫之使用；都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際需要，再予劃分，分別予以不同程度之使用管制；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 6 條、第 32 條、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。本府依都市計畫法之授權，制定臺北市土地使用分區管制自治條例，就都市計畫劃定之使用區分別予以不同程度之使用管制規定；依該自治條例第 24 條規定，可知第 4 種商業區內，不允許作為性交易場所之使用；是倘位於第 4 種商業區內之建築物作為性交易場所使用，已違反臺北市土地使用分區管制自治條例第 24 條規定，即係違反直轄市政府依都市計畫法所發布之命令，應依都市計畫法第 79 條第 1 項規定予以裁罰並勒令停止使用。

- (二) 查本案依萬華分局西門町派出所 111 年 11 月 16 日詢問男客○○○（下稱○君）之調查筆錄影本記載略以：「……問 警方因查緝妨害風化案，於 111 年 11 月 16 日 17 時 55 分……經警方詢問你，經你坦承於今（16）日 16 時 30 分許，在台北市萬華區○○街○○號（市招：○○館）包廂內接受按摩小姐從事全套性交易服務，是否屬實？答 屬實。……問 全套性交易代價為何？性交易內容為何？性交易代價是否交付？交付給何人？答 單純按摩費用係新臺幣 1300 元整，加價新臺幣 2000 元即可進行全套性交易……按摩小姐幫我進行全套性交易……我連同按摩費用，一起交付給按摩小姐……」上開調查筆錄經○君簽名確認在案；且○君及從業女子○○○均經萬華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罰鍰且未聲明異議在案。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，原處分機關前以 111 年 3 月 10 日函通知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，且處其 20 萬元之罰鍰，111 年 3 月 10 日函於 111 年 3 月 14 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。然萬華分局於 111 年 11 月 16 日再次查獲系爭建物內有涉嫌妨害風化罪情事，業如前述，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。至訴願人指稱臺北地檢署檢察官不起訴處分書，亦稱無積極證據足資證明有何不法犯行一節。查本件訴願書所檢附之臺北地檢察署檢察官 111 年 12 月 21 日 111 年度偵字第 39155 號不起訴處分書之被告係○○館之櫃枱人員，其不起訴理由僅係因無積極證據足資證明被告有媒介、容留性交易之事證，惟並不影響系爭建物有作為性交易場所使用之認定。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關所為原處分，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 連 堂 凱
委員 張 慕 貞
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 洪 偉 勝
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒

中華民國 112 年 7 月 18 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（112 年 8 月 14 日以前）或向臺北高等行政法院（112 年 8 月 15 日以後）提起行政訴訟。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；臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）