

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 113 年 1 月 23 日北市都築字第 11330060562 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○○段○○之○○號○○樓及其夾層之建築物（下稱系爭建物）位於都市計畫第 4 之 1 種住宅區，前經本府警察局萬華分局（下稱萬華分局）於民國（下同）110 年 3 月 6 日查得案外人○○○（下稱○君）在該址經營「○○時尚館」，違規使用系爭建物為性交易場所，原處分機關乃以 110 年 12 月 23 日北市都築字第 11031088801 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 11031088802 號函（下稱 110 年 12 月 23 日函）通知系爭建物之所有權人即訴願人請依建築物所有權人責任，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，該函於 110 年 12 月 27 日送達。

二、嗣萬華分局於 112 年 6 月 17 日查得案外人○○○（下稱○君）在同址獨資經營「○○養生館」，有涉嫌妨害風化罪情事，除將相關人等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，並查報系爭建物為「正俗專案」執行對象，另以 112 年 12 月 8 日北市警萬分行字第 1123073131 號函（下稱 112 年 12 月 8 日函）檢送相關資料移請原處分機關處理。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；系爭建物再次違規使用為性交易場所，訴願人未履行所有權人停止違規使用之義務，○君及訴願人分別均違反都市計畫法第 34 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 9 條之 1 等規定，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項前段、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 4 點等規定，以 113 年 1 月 23 日北市都築字第 11330060561 號裁處書處○君 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 11330060562 號裁處書（下稱原處分）處訴願人 20 萬元罰鍰，並停止違規建築

物供水、供電。原處分於 113 年 1 月 25 日送達，訴願人不服，於 113 年 2 月 22 日向本府提起訴願，3 月 15 日補正訴願程式，4 月 9 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 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 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。」行政罰法第 26 條第 1 項及第 2 項規定：「一行為同時觸犯刑事法律及違反行政法上義務規定者，依刑事法律處罰之。但其行為應處以其他種類行政罰或得沒入之物而未經法院宣告沒收者，亦得裁處之。」「前項行為如經不起訴處分、緩起訴處分確定或為無罪、免訴、不受理、不付審理、不付保護處分、免刑、緩刑之裁判確定者，得依違反行政法上義務規定裁處之。」

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 9 條之 1 規定：「在第四之一種住宅區內得為第四種住宅區規定及下列附條件允許使用：一、第二十二組：餐飲業。二、第二十七組：一般服務業。但不包括（二十九）自助儲物空間。三、第三十組：金融保險業。四、第三十二組：娛樂服務業之（十二）資訊休閒業。五、第三十三組：健身服務業。六、第三十七組：旅遊及運輸服務業。」

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：本案現於刑事偵查中，尚無積極事證說明有違反都市計畫法行為，依行政罰法第 26 條第 1 項及第 2 項規定，原處分機關不得依都市計畫法規定裁罰。且訴願人僅是屋主，對於承租人或使用人之行為無法預見。訴願人已明確告知使用人○君不得在該址有色情違法等情事，有○君之切結書為憑，已善盡房東之告知規範預防責任，請撤銷原處分。

三、查系爭建物位於都市計畫第 4 之 1 種住宅區，經原處分機關審認前經通知訴願人請依建築物所有權人責任，停止違規使用後，仍經萬華分局於 112 年 6 月 17 日查得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、建物所有權相關部別查詢列印畫面資料、原處分機關 110 年 12 月 23 日函與其送達證書、萬華分局 112 年 12 月 8 日函及所附刑事案件報告書、調查筆錄等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張本案現於刑事偵查中，依行政罰法第 26 條第 1 項及第 2 項規定，原處分機關不得依都市計畫法規定裁罰；且訴願人已善盡房東之告知規範預防責任云云。經查：

(一) 按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；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 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) 查本案系爭建物位於第 4 之 1 種住宅區，萬華分局於 112 年 6 月 17

日對男客○○○、○○○、○○○、○○○、○○○（下稱○君等 5 人）所作之調查筆錄記載略以，其等均坦承於 112 年 6 月 17 日當日在「○○養生館」消費 1,300 元，費用包含半套性交易，在性交易前就將金額交予櫃檯人員，上開調查筆錄分別經○君等 5 人簽名確認在案；且○君等 5 人及從業女子○○○、○○○、○○○○、○○○等均經萬華分局以其等從事性交易，違反社會秩序維護法為由，除○○○處 6,000 元罰鍰外，其餘人等各處 1,500 元罰鍰，且均未聲明異議，是系爭建物於 112 年 6 月 17 日有作為性交易場所使用之事實，堪予認定。

（三）復查原處分機關前以 110 年 12 月 23 日函通知訴願人依建築物所有權人責任停止系爭建物違規使用，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 12 月 27 日送達，有送達證書影本附卷可稽。嗣萬華分局於 112 年 6 月 17 日查得系爭建物再度違規作為性交易場所，已如前述，則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。是訴願人尚難以無法預見承租人或使用人之行為，並已善盡房東之告知規範預防責任等為由，冀邀免責，訴願主張，不足採據。

（四）復按行政罰法第 26 條第 1 項雖規定一行為同時觸犯刑事法律及違反行政法上義務規定者，依刑事法律處罰之；惟本件萬華分局上開 112 年 12 月 8 日函所附之刑事案件報告書，僅將○君等相關涉嫌觸犯刑法第 231 條第 1 項規定者移送臺北地檢署偵辦，未包含訴願人，尚無行政罰法第 26 條第 1 項及第 2 項規定之適用。又行政爭訟事件並不受刑事判決認定事實之拘束，原處分機關仍得依所得事實證據，適用法規而為行政裁處。本件○君等之刑事案件與系爭建物是否違規作為性交易場所使用之判斷仍屬有別，依上開萬華分局對相關人等所作之調查筆錄內容，已足以證明系爭建物有違規作為性交易場所使用之違規事實。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，並無不合，應予維持。

五、至訴願人就原處分申請停止執行 1 節，業經本府審認並無訴願法第 93 條第 2 項規定得停止執行之情形，以 113 年 3 月 7 日府訴三字第 1136081293 號函復訴願人在案，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 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 范 秀 羽  
委員 邱 駿 彥

中 華 民 國 113 年 7 月 8 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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）