

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 12 月 9 日北市都築字第 11330887532 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人所有本市中山區○○○路○○段○○號○○樓、○○樓、○○樓建築物（下稱系爭建物）位於都市計畫第 3 種商業區【原屬第 3 之 2 種住宅區，於民國（下同）79 年 9 月 13 日變更為第 2 種商業區，又於 84 年 9 月 27 日調整為第 3 種商業區，均應依前述都市計畫說明書圖規定辦理】，由案外人○○○（下稱○君）在該址獨資經營「○○美容館」（市招：○○○○○養生館），前經本府警察局中山分局（下稱中山分局）於 112 年 11 月 14 日在系爭建物內查獲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 113 年 3 月 1 日北市警中分行字第 1133037497 號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 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 3 月 19 日北市都築字第 11330175431 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 110330175432 號函（下稱 113 年 3 月 19 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 113 年 3 月 22 日送達訴願人。

二、嗣中山分局持臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）核發之搜索票，於 113 年 6 月 24 日查得○君所經營○○○○○養生館仍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 113 年 11 月 19 日北市警中分行字第 1133079183 號函（下稱 113 年 11 月 19 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 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 12 月 9 日北市都築字第 11330887531 號裁處書處○君 30 萬元罰鍰，並停止違規建築物供水、供電；另以同日期北市都築字第 11330887532 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 12 月 11 日送達訴願人，訴願人不服，於 113 年 12 月 18 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 22 條規定：「在第二種商業區之使用，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。……（九）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。」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……二、不允許使用，但得附條件允許使用……（四）第三十四組：特種服務業。……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。……」第 5 點第 1 款及第 4 款規定：「恢復供水、供電原則（一）建築物或營業場所符合下列各目全部之規定者，於執行停止供水、供電屆滿六個月後，其所有權人得申請恢復供水、供電（依行政執行法執行者，並得由營業人提出申請）：1. 原建築物室內裝修拆空或拆除至符合原核准圖說，若有市招併予拆除。2. 繳清與正俗專案有關之違規罰鍰。3. 建築物所有權人切結不再自行或提供他人違法（規）使用（依行政執行法執行，並由營業人提出申請者，營業人亦須切結不得再違法（規）使用）。……（四）建築物所有權人非違規使用人，且已收回建築物，並已依第一款各目規定辦理者，其申請恢復供水、供電，不受六個月期間之限制。但該建築物或營業場所恢復供水、供電後，再有違法（規）使用列為本專案執行對象者，不適用之。」

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：訴願人並非實際違規行為人，且已終止與○君之租賃關係，命其經營之「○○美容館」結束營業、搬離遷出並收回系爭建物，亦承諾不再自行或提供他人違法使用；然水、電是國民日常生活必要且不可或缺之物質，如須於停止供水、供電 6 個月後方能申請恢復供水、供電，將不當限制訴願人之權利，有違比例原則，請考量原處分目的已達，准許撤銷停止供水、供電處分。
- 三、查系爭建物位於都市計畫第 3 種商業區（原屬第 3 之 2 種住宅區，於 79 年 9 月 13 日變更為第 2 種商業區，又於 84 年 9 月 27 日調整為第 3 種商業區，均應依前述都市計畫說明書圖規定辦理），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，仍經中山分局於 113 年 6 月 24 日查得有從業女子與男客在系爭建物內從事性交易，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 113 年 3 月 19 日函與其送達證書、中山分局 113 年 11 月 19 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、至訴願人主張其非違規行為人，且已與○君終止租約、收回建物，亦承諾不再作違法使用，原處分目的已達，請撤銷停止供水、供電處分云云。經查：

（一）按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；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 3 種商業區（原屬第 3 之 2 種住宅區，於 79 年 9 月 13 日變更為第 2 種商業區，又於 84 年 9 月 27 日調整為第 3 種商業區，均應依前述都市計畫說明書圖規定辦理）。本件依中山分局 113 年 11 月 19 日函及所附刑事案件報告書、調查筆錄等影本所示，中山分局於 113 年 6 月 23 日 23 時 15 分許持臺北地院核發之搜索票（案由：妨害風化）擬至系爭建物執行搜索，在抵達系爭建物外埋伏時見男客○○○離開，遂表明身分予以盤查，○○○坦承剛才在系爭建物包廂內與按摩師○○○從事半套性交易，警方乃依○○○所述，於 113 年 6 月 24 日 0 時 30 分持搜索票入內搜索，於包廂內查獲按摩師○○○及男客○○○於包廂內從事半套性交易，經○○○及○○○於調查筆錄中坦承分別以 600 元及 500 元之價格進行半套性交易服務，並經該 2 人簽名確認在案；且前開 4 人均經中山分局以其等從事性交易，違反社會秩序維護法為由，各處 3,000 元罰鍰，其中○○○及○○○聲明異議均遭法院裁定駁回，是系爭建物於 113 年 6 月 24 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 113 年 3 月 19 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 113 年 3 月 22 日送達，有送達證書影本附卷可稽。嗣中山分局於 113 年 6 月 24 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。是訴願人尚難以其非違規行為人為由，冀邀免責。又依臺北市政府執行「正俗專案」停止及恢復供水電工作方案暨裁罰基準第 5 點第 4 款規定，建築物所有權人非違規使用人，且已收回建築物，並已依同點第 1 款各目規定辦理（繳清罰鍰、切結不得再違法使用等）者，其申請恢復供水、供電，不受 6 個月期間之限制。是訴願人倘已繳清罰鍰、收回系爭建物並切結不再作違法使用，即可申請恢復供水、供電，尚無違反比例原則之問題。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、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 陳 愛 娥
委員 邱 駿 彥
委員 李 瑞 敏
委員 王 士 帆
委員 陳 衍 任
委員 周 宇 修
委員 陳 佩 慶
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 3 月 12 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）