

訴 願 人 ○○○○

訴 願 代 理 人 ○○○ 律師

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 114 年 5 月 8 日北市都築字第 11430321172 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、○○樓、○○樓建築物（下稱系爭建物）位於都市計畫第 4 種商業區，由案外人○○○（下稱○君）在該址獨資經營「○○○○館」（下稱系爭按摩館），前經本府警察局萬華分局（下稱萬華分局）於民國（下同）113 年 6 月 20 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 10 月 8 日北市警萬分行字第 1133057805 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 24 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（下稱裁罰基準）第 4 點等規定，以 113 年 10 月 29 日北市都築字第 11330796411 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 11330796412 號函（下稱 113 年 10 月 29 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 11 月 1 日送達訴願人。

二、嗣萬華分局持臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）核發之搜索票，於 114 年 1 月 2 日查得○君所經營系爭按摩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 114 年 4 月 30 日北市警萬分行字第 1143033011 號函（下稱 114 年 4 月 30 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 24 條等規定，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項前段、裁罰基準第 4 點等規定，以 114 年 5 月 8 日北市都築字第 11430321171 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 11430321172 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 114 年 5 月 9 日送達訴願人，訴願人不服，於 114 年 5 月 26 日經由原處分機關向本府提起訴願，6 月 2 日補正訴願理由，8 月 4 日補正訴願程式，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、本件訴願理由略以：

- （一）113 年 10 月 29 日函係對○君勒令停止違規使用並限期改善，雖以訴願人為副本收受者，難認係對訴願人發生法律效果之行政處分，既未先對訴願人做成勒令停止使用之處分，逕就再次查獲之違章行為裁處訴願人罰鍰並停止系爭建物供水供電，顯非適法。
- （二）訴願人於 110 年間遭萬華分局查獲系爭建物違規做性交易場所使用後，即向承租人○○○（下稱○君）主張終止租賃契約，惟○君再三保證絕不再發生違法使用情形，訴願人始續租予○君；訴願人並不知悉○君有轉租予○君之情形，於接獲 113 年 10 月 29 日函後，僅得聯繫○君要求改善，無權要求○君立即搬離，實已盡其督促之責任；訴願人就承租人或實際使用人之違法使用狀態實難以預見，且無事實上支配管領力，並無故意過失，原處分違反行政罰法第 7 條第 1 項之規定。
- （三）原處分機關未就違反義務情節之輕重程度行使裁量權，一味依照裁量基準為處分，構成裁量怠惰之違法，且有違比例原則。

三、查系爭建物位於都市計畫第 4 種商業區，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 114 年 1 月 2 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 10 月 29 日函與其送達證書、萬華分局 114 年 4 月 30 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、至訴願人主張原處分機關未先對訴願人做成勒令停止使用之處分即逕予裁罰，訴願人不知○君將系爭建物轉租予○君，僅得要求○君改善，無權要求○君搬離，實已盡其督促之責任；訴願人對系爭建物違法使用狀態難以預見且無支配管領力

，欠缺故意過失；原處分機關一味依照裁量基準為處分，構成裁量怠惰之違法，且有違比例原則云云：

- (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。又「性交易服務業」目前仍非臺北市土地使用分區管制自治條例所准許，因此在住宅區或商業區之土地或建築物內，從事性交易服務業之使用，自屬違反臺北市府依都市計畫法令對土地使用分區管制之行為。
- (二) 查本案系爭建物位於第 4 種商業區，本件依萬華分局 114 年 4 月 30 日函及所附刑事案件報告書、調查筆錄等影本所示，萬華分局於 114 年 1 月 2 日持臺北地院核發之搜索票（案由：妨害風化，搜索處所：本市萬華區○○路○○號○○至○○樓及其建築物相連通之處所）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，○○○、○○○分別坦承剛才在系爭按摩館內與從業女子從事全套、半套性交易，警方乃於 114 年 1 月 2 日 20 時 40 分許持搜索票入內搜索，查獲現場服務人員、男客與從業女子計 13 人到案。依萬華分局於 114 年 1 月 2 日及 3 日對男客○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○等人所作之調查筆錄記載，可知系爭按摩館以 1,300 元價格提供按摩服務，可加價 500 元予從業女子提供半套性交易服務，或與從業女子議價提供全套性交易服務，大部分男客均表示一開始就知道系爭按摩館有提供半套及全套性交易服務，少數男客經從業女子詢問後始知系爭按摩館可提供半套或全套性交易服務，接受性交易服務之男客並表示店家知悉從業女子提供性交易服務，因為從業女子於提供性交易服務時，會用手機一邊觀看店家 1 樓跟門口監視器影像，以留意警察臨檢訊息。該等調查筆錄均經前開男客簽名確認在案；並經萬華分局對於系爭按摩館內查獲從事性交易之從業女子及男客以其等從事猥褻行為，違反社會秩序維護法為由，依其違規次數分別處 1,500 元或 6,000 元罰鍰，且均未聲明異議，是系爭建物於 114 年 1 月 2 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 10 月 29 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，該函係以訴願人為行政處分相對人，且於 113 年 11 月 1 日送達訴願人，有送達證書影本附卷可稽，訴願人主張未先對訴願人做成勒令停止使用之處分即逕予裁罰一節，與事實不符。嗣萬華分局於 114 年 1 月 2 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權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，不因系爭建物經承租人轉租他人，而免除其責任。是訴願人尚難以其非違規行為人、無權要求轉租承租人○君改善且不具支配管領力等為由，冀邀免責。又系爭建物經萬華分局於 113 年 6 月 20 日查獲作為性交易場所之後，原處分機關以 113 年 10 月 29 日函通知訴願人應盡其所有權人之責任，惟 113 年 11 月 17 日復經男客○○○提供事證檢舉系爭建物提供全套性交易服務，迄至 114 年 1 月 2 日再遭萬華分局查獲違規作性交易場所使用，顯見訴願人長期放任系爭建物作為性交易場所使用，難謂無故意或過失，原處分機關依裁罰基準規定裁處訴願人 20 萬元罰鍰，並未違反比例原則。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 張 慕 貞
委員 陳 愛 娥
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 8 月 26 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）