

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 114 年 8 月 26 日北市都築字第 11430623842 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○○號○○樓至○○樓（下稱系爭建物），位於都市計畫第 4 種商業區（原屬第 4 種住宅區，依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第 4 種商業區使用，惟因系爭建物尚未依都市計畫辦理回饋為第 4 種商業區，仍應作第 4 種住宅區使用），由案外人○○○在系爭建物之○○樓○○樓獨資經營「○○舒壓館」，前經本府警察局萬華分局（下稱萬華分局）於 109 年 12 月 2 日在系爭建物之○○樓至○○樓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 110 年 3 月 16 日北市警萬分行字第 11030152151 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○○○違規使用系爭建物之○○樓至○○樓為性交易場所，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行為時第 9 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 110 年 4 月 8 日北市都築字第 11030266601 號裁處書處○○○新臺幣（下同）20 萬元罰鍰；另以同日期北市都築字第 11030266602 號函（下稱 110 年 4 月 8 日函）通知系爭建物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 4 月 13 日送達訴願人。
- 二、嗣萬華分局於 112 年 8 月 3 日查得案外人○○○於系爭建物○○樓至○○樓獨資經營「○○美容館」，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北地檢署偵辦外，並查報系爭建物○○樓至○○樓為「正俗專案」執行對象。案經原處分機關審認○○○將系爭建物違規使用為性交易場所，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、臺北市土地使用分區管制自治條例行為時第 9 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 114 年 4 月 17 日北市都築字第 11430256771 號裁處書處○○○20 萬元罰鍰【該址商號負責人於 113 年 10 月 21 日變更為○○○（下稱○君），乃未命○○○停止系爭建物之○○樓至○○樓違規使用】；另以同日期北市都築字第 11430256772 號函（下稱 114 年 4 月 17 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，該函副知該商號負責人○君，並於 114 年 4 月 21 日送達訴願人。

三、又萬華分局於 114 年 6 月 5 日持臺北地院核發之搜索票至系爭建物執行搜索，查獲○君在系爭建物之 1 樓至 4 樓獨資經營「○○美容館」，有涉嫌妨害風化罪情事，除將○君及相關人等以涉嫌妨害風化罪嫌移送臺北地檢署偵辦外，並查報系爭建物之 1 樓至 4 樓為「正俗專案」執行對象，另以 114 年 8 月 12 日北市警萬分行字第 1143054753 號函（下稱 114 年 8 月 12 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 1 樓至 4 樓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系爭建物之義務，○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行為時第 9 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 114 年 8 月 26 日北市都築字第 11430623841 號裁處書處○君 20 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 11430623842 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 8 月 28 日送達訴願人，訴願人不服，於 114 年 9 月 5 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：在中央為內政部；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。」

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行為時第 9 條規定：「在第四種住宅區內得為下列規定之使用：一、允許使用（一）第一組：獨立、雙併住宅。……（十四）第十六組：文康設施。二、附條件允許使用（一）第十二組：公用事業設施。但不包括（十）加油站、液化石油氣汽車加氣站。……（十八）第五十二組：公害較輕微之工業。」

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、本件訴願理由略以：訴願人出租系爭建物時，租約已告知○君規範且經公證。嗣○君違規使用系爭建物，訴願人即以存證信函通知○君終止租賃關係，命其限期返還系爭建物，惟○君未理會仍繼續占用，訴願人於 114 年 6 月 16 日再次以存證信函通知○君並重申終止租賃關係，命其限期返還系爭建物。訴願人多次催促無權占有人遷離，現無權占有人已停業且搬離，訴願人已盡善良管理人注意

義務，無故意過失，不應受罰，請撤銷原處分。

三、查系爭建物應依第 4 種住宅區使用，已如事實欄所述，經原處分機關審認系爭建物經 114 年 4 月 17 日函通知訴願人依所有權人責任停止違規使用後，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、建物所有權相關部別查詢列印畫面資料、原處分機關 110 年 4 月 8 日函、114 年 4 月 17 日函與其等送達證書、萬華分局 114 年 8 月 5 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、至訴願人主張其知悉○君違規使用系爭建物，即已通知○君終止租賃關係，並催促遷離，訴願人已盡善良管理人注意義務，無故意過失，不應受罰云云：

（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；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 34 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。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，自屬違反臺北市政府依都市計畫法令對土地使用分區管制之行為。

（二）查本案系爭建物應依第 4 種住宅區使用，已如前述，依臺北市土地使用分區管制自治條例行為時第 9 條規定，不允許第 4 種住宅區作性交易場所使用。萬華分局於 114 年 6 月 5 日對男客○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○（下稱○君等 8 人）所作之調查筆錄記載略以，其等均坦承於 114 年 6 月 5 日當日在「○○美容館」消費 1,400 元至 1,500 元左右，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 8 人簽名確認在案；且○君等 8 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，裁處罰鍰，且均未聲明異議，是系爭建物於 114 年 6 月 5 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 114 年 4 月 17 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 114 年 4 月 21 日送達，有送達證書影本附卷可稽。嗣萬華分局於 114 年 6 月 5 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。是訴願人主張其已寄存證信函通知○君終止租賃關係，促其遷離，已盡善良管理人注意義務等語，應屬卸責之詞，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 114 年 9 月 25 日府訴三字第 1146086981 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（公出）  
委員 張 慕 貞（代行）  
委員 陳 愛 娥  
委員 邱 駿 彥  
委員 李 瑞 敏  
委員 陳 衍 任  
委員 陳 佩 慶  
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 11 月 3 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）