

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 11430621242 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人所有本市文山區○○○路○○段○○號○○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 1 種住宅區，依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第 3 種商業區使用，系爭建物尚未依都市計畫辦理變更回饋，仍依第 3 之 1 種住宅區辦理），由案外人○○○（下稱○君）在該址獨資經營「○○養生會館」（下稱系爭按摩館），前經本府警察局文山第二分局（下稱文山二分局）於民國（下同）113 年 12 月 19 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 114 年 2 月 7 日北市警文二分行字第 1143011920 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 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 8 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（下稱裁罰基準）第 4 點等規定，以 114 年 2 月 25 日北市都築字第 11430125881 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 11430125882 號函（下稱 114 年 2 月 25 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 114 年 3 月 4 日送達訴願人。
- 二、嗣文山二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 7 月 28 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 8 月 18 日北市警文二分行字第 1143027491 號函（下稱 114 年 8 月 18 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 8 條之 1 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 8 月 26 日北市都築字第 11430621241 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 11430621242 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 30 日送達訴願人，訴願人不服，於 114 年 9 月 12 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 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 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 8 條規定：「在第三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。……（十二）第四十九組：農藝及園藝業。二、附條件允許使用（一）第十二組：公用事業設施。……（二十）第五十一組：公害最輕微之工業。」第 8 條之 1 規定：

「在第三之一種住宅區、第三之二種住宅區內得為第三種住宅區規定及下列規定之使用：一、允許使用（一）第十四組：人民團體。（二）第十六組：文康設施。二、附條件允許使用（一）第二十組：一般零售業乙組。……（七）第三十七組：旅遊及運輸服務業。」

臺北市政府執行「正俗專案」停止及恢復供水供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：訴願人於 113 年 4 月 8 日出租系爭建物予承租人○○○（下稱○君），租期至 118 年 4 月 22 日，自 113 年 5 月底收租迄今皆是到店屋現場收取租金，同時善盡督導義務，告知承租方不得違法使用。系爭建物經警方於 113 年 12 月 19 日查獲疑似違規作性交易場所使用，訴願人即於 114 年 1 月 22 日以律師函告知承租方一經確認有上開行為即終止租約，嗣於 114 年 3 月 4 日收到原處分機關 114 年 2 月 25 日函，再以律師函要求承租方騰空搬離，因承租方表示其就 113 年 12 月 19 日之查獲事件有提起訴願、行政訴訟，不得已方繼續出租。系爭建物經警方於 114 年 7 月 28 日再次查獲違規作性交易場所使用，訴願人即於 114 年 7 月 31 日以律師函要求承租人於 114 年 9 月 1 日在店屋現場進行點交騰空搬離，請撤銷原處分。
- 三、查系爭建物位於都市計畫第 3 之 1 種住宅區，已如事實欄所述，經原處分機關審認前經通知訴願人依建築物所有權人責任，停止違規使用後，仍經文山二分局於 114 年 7 月 28 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 114 年 2 月 25 日函與其送達證書、

文山二分局 114 年 8 月 18 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、至訴願人主張其已善盡建築物所有權人職責督促承租方不可違法使用云云：

- (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；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。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、商業區或特定專用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 3 之 1 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 8 條、第 8 條之 1 規定，不允許第 3 之 1 種住宅區作性交易場所使用。本件依文山二分局 114 年 8 月 18 日函及所附刑事案件報告書、調查筆錄等影本所示，文山二分局於 114 年 7 月 28 日 18 時 17 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，在抵達系爭建物外時見男客○○○（下稱○君）離開，遂表明身分予以盤查，○君坦承剛才在系爭建物包廂內與 33 號按摩師○○從事半套性交易，警方乃於 114 年 7 月 28 日 18 時 27 分持搜索票入內搜索，並於搜索時發現店外門口、店內櫃檯及走廊等處裝設有監視器。男客○君於調查筆錄中坦承於系爭建物以 500 元對價接受按摩師○○所為半套性交易服務，其之前約於 114 年 2、3 月許有來消費，一樣有半套性交易服務等語，櫃檯人員○○○（下稱○君）表示系爭按摩館之老闆為○君，○君亦坦承為系爭按摩館老闆、股東及實際負責人，系爭建物承租人為○君，租金由○君支付，○君會幫忙店裡的事。上開筆錄並經○君、○君、○君等簽名確認在案；且提供性交易之按摩師○○及男客○君均經文山二分局以其等從事性交易，違反社會秩序維護法為由，各處 2,000 元罰鍰且均未聲明異議，是系爭建物於 114 年 7 月 28 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 2 月 25 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，將處建築物所有權人 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 4 日送達，有送達證書影本附卷可稽。嗣文山二分局於 114 年 7 月

28 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。又系爭建物經文山二分局於 113 年 12 月 19 日查獲作為性交易場所之後，原處分機關以 114 年 2 月 25 日函通知訴願人應盡其所有權人之責任，惟 114 年 7 月 28 日再遭文山二分局查獲違規作性交易場所使用，訴願人主張其已告知承租人不得違法使用，承租人表示前次查獲事件已提訴願、行政訴訟，其方繼續出租等語，顯見其放任系爭建物作為性交易場所使用，難謂其已善盡所有權人之義務。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，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 邱 駿 彥
委員 李 瑞 敏
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 12 月 10 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）