

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 9 月 3 日北市都築字第 11430660392 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人所有本市大同區○○○路○○段○○號○○樓至○○樓建築物（下稱系爭建物）位於都市計畫特定專用區（供一般商業使用），前由案外人○○○在該址經營○○足體養生館，經本府警察局大同分局（下稱大同分局）於民國（下同）109 年 6 月 20 日在系爭建物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士林地檢署（下稱士林地檢署）偵辦外，並查報系爭建物為「正俗專案」執行對象，另以 109 年 8 月 28 日北市警同分行字第 1093032518 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○○○違規使用系爭建物為性交易場所，違反都市計畫法第 38 條及本府 107 年 12 月 18 日府都規字第 10760567391 號公告「修訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」等規定，依都市計畫法行為時第 79 條第 1 項及行為時臺北市政府執行「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 109 年 11 月 12 日北市都築字第 10931166701 號裁處書處○○○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 10931166703 號函（下稱 109 年 11 月 12 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，將依都市計畫法行為時第 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 109 年 11 月 18 日送達訴願人。
- 二、大同分局復於 111 年 2 月 23 日查獲案外人○○○經營○○足體養生館在系爭建物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士林地檢署偵辦外，並查報系爭建物為「正俗專案」執行對象，另以 111 年 7 月 18 日北市警同分行字第 1113020559 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，○○○及訴願人分別均違反都市計畫法第 38 條及本府 107 年 12 月 18 日府都規字第 10760567391 號公告「修訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」等規定，依都市計畫法第 79 條第 1 項及裁罰基準第 4 點等規定，以 111 年 8 月 18 日北市都築字第 11130645891 號裁處書處○○○20 萬元罰鍰，並勒令停止違規使用（○○○不服，向本府提起訴願，經本府以 111 年 11 月 9 日府訴二字第 1116086245 號訴願決定駁回其訴願在案）；另以同日期北市都築字第 11130645892 號裁處書（下稱 111 年 8 月 18 日裁處書）處訴願人 20 萬元罰鍰，並停止違規建築物供水、供電。訴願人不服，於 111 年 9 月 8 日第 1 次向本府提起訴願，經本府以 111 年 12 月 2 日府訴二字第 1116086244 號訴願決定：「訴願駁回。」在案。原處分機關另查得○○○○自 111 年 11 月 25 日因配偶贈與登記為系爭建物所有權人（訴願人及○○○○之建物權利範圍分別為 78/100、22/100），爰以 112 年 1 月 10 日北市都築字第 1123004101 號函通知○○○○，其所有系爭建物經營○○足體養生館，經大同分局於 111 年 2 月 23 日查獲有涉嫌妨害風化罪情事，違規使用為性交易場所，違反都市計畫法等相關規定，請依建築物所有權人責任，停止違規使用，並善盡督導責任，如該建築物於兩年列管期間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。

三、嗣大同分局持臺灣士林地方法院（下稱士林地院）核發之搜索票，於 113 年 8 月 2 日查獲案外人○○○經營○○足體養生館（下稱系爭按摩館）在系爭建物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士林地檢署偵辦外，並查報系爭建物為「正俗專案」執行對象，另以 114 年 7 月 4 日北市警同分行字第 1143021756 號函（下稱 114 年 7 月 4 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○○○違規使用系爭建物為性交易場所，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，○○○、訴願人及○○○○分別均違反都市計畫法第 38 條及本府 107 年 12 月 18 日府都規字第 10760567391 號公告「修訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」等規定，依都市計畫法第 79 條第 1 項及裁罰基準第 4 點等規定，以 114 年 9 月 3 日北市都築字第 11430660391 號裁處書處○○○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 11430660392 號裁處書（下稱原處分）處訴願人及○○○○20 萬元罰鍰，並停止違規建築物供水、供電。原處分於 114 年 9 月 9 日送達訴願人，

訴願人不服，於 114 年 9 月 25 日第 2 次向本府提起訴願，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 38 條規定：「特定專用區內土地及建築物，不得違反其特定用途之使用。」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 條規定：「本市都市計畫地區範圍內劃定下列使用分區，分別限制其使用。一、住宅區。二、商業區。三、工業區。四、行政區。五、文教區。六、倉庫區。七、風景區。八、保護區。九、農業區。除前項使用分區外，必要時得劃定其他使用分區或特定專用區。」

臺北市土地使用分區管制自治條例第 3 條規定：「本市都市計畫範圍內劃定下列使用分區：……十一、特定專用區。」第 4 條規定：「前條各使用分區劃定之目的如下：……二十一、特定專用區：為特定目的而劃定之分區。」

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。……（五）不同階段不因登記負責人或使用人變更商業登記，而免除連續處罰之責任。（六）經核定『列管察看』者，其列管期間自處分函開立起二年。」

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。」

107 年 12 月 18 日府都規字第 10760567391 號公告：「主旨：核定公告本市都市計畫『修訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案』計畫書，並自 107 年 12 月 19 日零時起生效。……公告事項：一、詳如都市計畫書。……」附件：臺北市都市計畫書（節錄）「……詳細說明：壹、計畫緣起與範圍……二、計畫範圍本計畫範圍北至民權西路、東至延平北路二段以東進深 30 公尺、南至南京西路以南進深 30 公尺、西至環河北路，行政區包括大同區大有里（全部）、南芳里、延平里、朝陽里、永樂里及玉泉里（以上均部分）……參、發展概況一、土地使用現況……本計畫範圍按使用性質及定位，分別規劃為……（二）特定專用區（二）（供一般商業使用）總面積約 10.82 公頃，主要位於延平北路二段二側地區……伍、修訂計畫內容……三、修訂『大稻埕歷史風貌特定專用區土地及建築物使用組別容許表』……修訂後之土地及建築物使用組別容許表詳如附表一。……」

附表一、土地及建築物使用組別容許表（節錄）

		土地及建築物使用組別			土地及建築物使用組別		
使用分區	特定專用區(供一般商業使用)	1	獨立、雙併住宅	×	29	自由職業事務所	○
		2	多戶住宅	○	30	金融保險業	○
		3	寄宿住宅	×	31	修理服務業	○
		4	托兒教保服務設施	○	32	娛樂服務業	△ ⁽¹²⁾
		5	教育設施	○	33	健身服務業	○
		6	社區遊憩設施	○	34	特種服務業	×
		7	醫療保健服務業	○	35	駕駛訓練場	×
		8	社會福利設施	○	36	殮葬服務業	×
		9	社區通訊設施	○	37	旅遊及運輸服務業	○
		10	社區安全設施	○	38	倉儲業	×
		11	大型遊憩設施	×	39	一般批發業	○
		12	公用事業設施	△ ⁽¹⁾	40	農產品批發業	×
		13	公務機關	○	41	一般旅館業	○
		14	人民團體	○	42	觀光旅館業	○
		15	社教設施	○	43	攝影棚	×
		16	文康設施	○	44	宗祠及宗教建築	△ ⁽¹²⁾
		17	日常用品零售業	○	46	施工機料及廢料堆置或處理	×
		18	零售市場	○	47	容易妨害衛生之設施甲組	×
		19	一般零售業甲組	○	48	容易妨害衛生之設施乙組	×

20	一般零售業乙組	○	49	農藝及園藝業	×
21	飲食業	○	50	農業及農業設施	×
22	餐飲業	○	51	公害最輕微之工業	○
24	特種零售業甲組	×	52	公害較輕微之工業	×
25	特種零售業乙組	×	53	公害輕微之工業	×
26	日常服務業	○	54	公害較重之工業	×
27	一般服務業	○	55	公害嚴重之工業	×
28	一般事務所	○	56	危險性工業	×

說明：

○ 允許使用。

△ 附條件允許使用。

× 不允許使用。

① 該組別限第一層及以下樓層。

⑫ 該組別限第二層及以下樓層。

.....

本表容許使用組別未規定事項悉依「臺北市土地使用分區管制自治條例」及「臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準」規定辦理。

二、本件訴願理由略以：系爭建物承租使用人尚有刑事案件偵查中，依刑事優先原則，不應先行處罰鍰及停止供水、供電處分。又系爭建物前使用人於 111 年 2 月 23 日遭警方查獲後被停止供水、供電，後來變更使用人，惟本次 113 年 8 月 2 日遭警方再次查獲違規使用，期間經過 2 年 5 個月之久，本府執行「正俗專案」規定列管 2 年內不得違規使用，原處分機關應依警方查獲日起算 2 年，所以訴願人沒有違規使用問題，警方都是在客人已離開店家不在現場而查獲店家違規使用，請撤銷原處分。

三、查系爭建物位於都市計畫特定專用區（供一般商業使用），經原處分機關審認經 109 年 11 月 12 日函通知訴願人依建築物所有權人責任，停止違規使用後，迭經大同分局分別於 111 年 2 月 23 日、113 年 8 月 2 日於系爭建物內查獲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 109 年 11 月 12 日函、111 年 8 月 18 日裁處書及其等送達證書、大同分局 114 年 7 月 4 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、至訴願人主張系爭建物使用人尚有刑事案件偵查中，不應先行處罰鍰及停止供水、供電處分，原處分機關應依警方查獲日起算系爭建物 2 年列管期間云云：

（一）按特定專用區內土地及建築物，不得違反其特定用途之使用；都市計畫範圍內

土地或建築物之使用，違反都市計畫法或直轄市政府等依該法所發布之命令者，得處建築物所有權人、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 38 條、第 79 條第 1 項等規定自明。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或都市計畫之特定專用區所准許，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) 查本件依大同分局 114 年 7 月 4 日函及所附刑事案件報告書、調查筆錄等影本所示，大同分局於 113 年 8 月 2 日 18 時 50 分許持士林地院核發之搜索票（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○○○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。警方於 113 年 8 月 2 日 19 時 25 分許先派員喬裝客人進入店家，向櫃檯○○○支付按摩費用 1,300 元後由其安排在 3 樓包廂，警方再於 113 年 8 月 2 日 19 時 37 分許持搜索票入內搜索，並於搜索時發現櫃檯○○○立即以不明方式觸動開關致包廂內警示燈亮起，嗣在櫃檯抽屜內搜索到爆閃燈遙控器 1 個，經現場測試該遙控器能控制櫃檯桌燈及包廂內門緣上方警示燈亮起或熄滅，以此通知包廂內按摩師及客人有警方到店內臨檢或搜索，規避警方查緝。男客○○○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 113 年 7 月許有來消費，一樣有半套性交易服務等語，櫃檯○○○表示看到有便衣警察來臨檢而觸按遙控器按鈕，樓上房間燈全亮太久，按摩師和客人會嚇到，就又按取消再把遙控器收進抽屜裡等語，另店內實際負責人之代理人○○○表示系爭按摩館之實際負責人為○○○，其依○○○指示才去處理按摩師薪資，櫃檯人員薪資則由其發放。上開筆錄並經○○○、○○○、○○○等簽名確認在案，且提供性交易之按摩師○○○及男客○○○均經大同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 元罰鍰且均未聲明異議，是系爭建物於 113 年 8 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 109 年 11 月 12 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 109 年 11 月 18 日送達，有送達證書影本附卷可稽。嗣大同分局分別於 111 年 2

月 23 日、113 年 8 月 2 日查得系爭建物再次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○○○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，依上開大同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。另訴願人主張系爭建物 2 年列管期限應依大同分局查獲日起算云云，查裁罰基準第 4 點停止供水、供電原則及裁罰基準之相關規定，該點第 5 款及第 6 款明定「不同階段不因登記負責人或使用人變更商業登記，而免除連續處罰之責任。」「經核定『列管察看』者，其列管期間自處分函開立起二年」，系爭建物前經大同分局於 111 年 2 月 23 日查獲違規使用為性交易場所，經原處分機關依都市計畫法第 79 條規定，以 111 年 8 月 18 日裁處書處訴願人 20 萬元整罰鍰並停止違規建築物供水、供電，惟系爭建物於 113 年 8 月 2 日再次經大同分局查獲違規使用為性交易場所，屬於上開處分開立之日（111 年 8 月 18 日）起 2 年列管期間內再遭查獲違規使用，原處分機關據以作成原處分，於法有據。訴願主張，應有誤解法令，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（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
委員 陳 陽 升

中 華 民 國 114 年 12 月 23 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）