

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○○

共同訴願代理人 ○○○ 律師

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人等 2 人因違反都市計畫法事件，分別不服原處分機關民國 114 年 9 月 25 日北市都築字第 11430715321 號及第 11430715322 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○○樓至○○樓建築物（為未辦理保存登記建物，下稱系爭建物），位於都市計畫第 3 種商業區，前經本府警察局萬華分局（下稱萬華分局）於民國（下同）112 年 3 月 24 日查得案外人○○○（下稱○君）在該址經營「○○○時尚館」，違規使用系爭建物為性交易場所，原處分機關乃以 112 年 9 月 25 日北市都築字第 11230647601 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 11230647602 號函（下稱 112 年 9 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 112 年 9 月 28 日送達訴願人○○○○。
- 二、嗣萬華分局持臺灣臺北地方法院核發之搜索票，於 114 年 9 月 9 日查得訴願人○○○於系爭建物經營「市招：○○○○○○養生會館」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，並查報系爭建物為「正俗專案」執行對象，另以 114 年 9 月 18 日北市警萬分行字第 1143069335 號函（下稱 114 年 9 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訴願人○○○將系爭建物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，訴願人等 2 人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（下稱裁罰基準）第 4 點等規定，以 114 年 9 月 25 日北市都築字第 11430715321 號裁處書（下稱原處分 1）處建物使用人即訴願人○○○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 11430715322 號裁處書（下稱原處分 2）處建物所有權人即訴願人○○○20 萬元罰鍰，並停止違規建築物供水、供電。原處分 1 及原處分 2 分別於 114 年 10 月 2 日送達訴願人○○○及訴願人○○○○，訴願人○○○及訴願人○○○○分別不服原處分 1 及原處分 2，於 114 年 10 月 15 日經由原處分機關向本府提起訴願，11 月 19 日補充訴願理由，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：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。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 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（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。……（七）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、本件訴願及補充理由略以：114 年 9 月 9 日萬華分局至系爭建物稽查，並無查獲任何性交易存在之實證，而係誤將系爭建物唯一男性即訴願人○○○之男性員工當成嫖客，此係錯誤之事實。又查案外人○○○之調查筆錄，其並未陳明有接受任何性交易服務，原處分機關依據該調查筆錄，率認系爭建物有從事性交易之事實，顯屬違法無據，原處分應予撤銷。

三、查系爭建物位於都市計畫第 3 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（性交易）後，仍經萬華分局於 114 年 9 月 9 日查得訴願人○○○承租系爭建物經營「市招：○○○○○○養生會館」，且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、萬華分局執行「正俗專案」協查房屋納稅義務人資料傳真回覆表、原處分機關 112 年 9 月 25 日函與其送達證書、萬華分局 114 年 9 月 18 日函及所附刑事案件報告書、調查筆錄等相關資料影本附卷可稽，原處分 1、原處分 2 自屬有據。

四、至訴願人等 2 人主張本件萬華分局並無查得系爭建物有性交易存在之證據云云。經查：

（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、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) 查系爭建物位於都市計畫第 3 種商業區，本件依萬華分局 114 年 9 月 18 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 9 月 9 日 16 時 15 分許盤查從系爭建物離開之男客○○○(下稱○君)，○君坦承 15 時 12 分許進入該址消費，編號 8 號女按摩師○○○(下稱○君)有挑逗○君生殖器官並詢問是否要加價 800 元從事額外的半套色情性交易服務；訴願人○○○○(屋主)之子○○○(下稱○君)亦稱，於 113 年 9 月 1 日至 118 年 8 月 30 日將系爭建物出租予訴願人○○○經營「市招：○○○○○○養生會館」；上開調查筆錄經○君、○君簽名確認在案，且○君及女按摩師○君均經萬華分局以其等從事性交易，違反社會秩序維護法裁處罰鍰，且均未聲明異議，是系爭建物於 114 年 9 月 9 日經警方查獲有作為性交易場所使用之事實，堪予認定。訴願人○○○在系爭建物經營「市招：○○○○○○養生會館」，為系爭建物使用人，其對於業務執行、受雇人等之行為有監督之責，對於其使用之建築物亦應負合法使用之責。本件既經查得訴願人○○○之員工於系爭建物為男客進行性交易，難認訴願人○○○已盡其經營管理監督及合法使用系爭建物之責任。是原處分機關依裁罰基準規定以原處分 1 裁處訴願人○○○20 萬元罰鍰，並勒令停止違規使用，自屬有據。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關所為原處分 1，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

(三) 復查原處分機關前以 112 年 9 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，將處建築物所有人 20 萬元罰鍰，並停止違規建築物之供水、供電，該函於 112 年 9 月 28 日送達訴願人○○○○，有送達證書影本附卷可稽。嗣萬華分局於 114 年 9 月 9 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。又系爭建物經萬華分局於 112 年 3 月 24 日查獲作為性交易場所之後，原處分機關以 112 年 9 月 25 日函通知訴願人○○○○應盡其所有權人之責任，嗣於 114 年 9 月 9 日遭萬華分局再次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以原處分 2

裁處訴願人○○○○20 萬元罰鍰，並停止違規建築物之供水、供電，亦屬有據。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關所為原處分 2，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

五、至訴願人○○○及訴願人○○○○分別就原處分 1 及原處分 2 申請停止執行 1 節，業經本府審酌並無訴願法第 93 條第 2 項規定得停止執行之情形，分別以 114 年 11 月 7 日府訴三字第 11460880971 號及第 11460880972 號函復訴願人○○○及訴願人○○○○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 盛 子 龍
委員 邱 駿 彥
委員 李 瑞 敏
委員 陳 衍 任
委員 周 宇 修
委員 邱 子 庭
委員 陳 陽 升

中 華 民 國 115 年 2 月 13 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）