

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 115 年 1 月 21 日北市都築字第 11530082112 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○○街○○段○○號地下○○樓、○○號○○樓建築物（下稱系爭建物）位於都市計畫第 4 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）114 年 2 月 19 日查得案外人○○○（下稱○君）在該址獨資經營「○○○○美容館」（已於 114 年 9 月 5 日辦理歇業登記），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，原處分機關乃依都市計畫法第 79 條第 1 項前段等規定，以 114 年 5 月 16 日北市都築字第 11430343621 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 11430343622 號函（下稱 114 年 5 月 16 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 5 月 20 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 12 月 4 日查得案外人○○○（下稱○君）承租系爭建物經營按摩館，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灣臺北地方檢察署偵辦外，並查報系爭建物為「正俗專案」執行對象，另以 114 年 12 月 30 日北市警萬分行字第 1143080780 號函（下稱 114 年 12 月 30 日函）及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、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 115 年 1 月 21 日北市都築字第 11530082111 號裁處書處○君 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 11530082112 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 115 年 1 月 22 日送達訴願人，訴願人不服，於 115 年 1 月 27 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 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：……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：訴願人出租系爭建物時，已於租賃契約中明定使用規範，禁止妨害風化等使用行為，並經公證在案。嗣承租人○君違規使用系爭建物，訴願人即通知○君終止租賃關係，並命其限期返還系爭建物。○君已於 115 年 1 月 20 日返還系爭建物，並自行拆除裝潢完畢，停止系爭建物之違規使用，訴願人已實際收回系爭建物之控制權。訴願人非實際違規行為人，係受害人，且已盡相當管理注意義務。又原處分作成時，系爭建物已無違法使用狀態，訴願人自不應受罰，請撤銷原處分。

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 12 月 4 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 5 月 16 日函與其送達證書、萬華分局 114 年 12 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，訴願人已盡管理注意義務，不應受罰云云：

（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，自屬違反臺北市政府依都市計畫法令對土地使用分區管制之行為。

委員 陳 陽 升

中 華 民 國 115 年 4 月 24 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）