

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

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，不服原處分機關民國110年7月1日北市都築字第11030470972號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

- 一、訴願人等 2人所有本市內湖區○○路○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），位於都市計畫第 3種住宅區。前經本府警察局內湖分局（下稱內湖分局）於民國（下同）109年4月25日在系爭建物內查獲有從業女子與男客從事性交易情事，除將相關人員以涉嫌妨害風化罪嫌移送臺灣士林地方檢察署（下稱士林地檢署）偵辦外，並以 109年10月28日北市警內分行字第1093022791號函將系爭建物查報為正俗專案執行對象及檢送相關資料通知原處分機關查處。案經原處分機關審認案外人○○○（下稱○君）與○○○等 2人於該址合夥經營之「○○工作室（市招：○○館」違規使用系爭建物為性交易場所，違反都市計畫法相關規定，乃依都市計畫法行為時第79條第1項規定，以109年11月6日北市都築字第10931142471號裁處書處○○工作室新臺幣（下同）20萬元罰鍰，並勒令停止違規使用；另以109年11月6日北市都築字第10931142473號函（下稱109年11月 6日函）通知系爭建物所有權人即訴願人等 2人依建築物所有人責任，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109年11月10日送達訴願人等2人。
- 二、嗣內湖分局復於110年1月24日查獲系爭建物內有從業女子與男客從事性交易情事，乃將系爭建物之使用人○君等移送士林地檢署偵辦；另以110年5月26日北市警內分行字第1103014051號函（下稱110年5月26日函）通知原處分機關處理。案經原處分機關審認○君於系爭建物獨資經營「○○院」，違規使用系爭建物為性交易場所，訴願人等 2人就系爭建物未履行所有權人停止違規使用之義務，○君及訴願人等 2人均分別違反都市計畫法第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8條等規定，乃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110年7月1日北市都築字第11030470971號裁處書處○君20萬元罰鍰，並勒令停止違規使用；並以同日期北市都築字第11030470972號裁處書（下稱原處分）處訴願人等2人20萬元罰鍰，並停止系爭建物供水、供電。原處分於110年7月5日送達，訴願人等2人不服，於110年7月13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 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。」行為時第 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）（局）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。但不包括（十）加油站、液化石油氣汽車加氣站。……（十九）第五十一組：公害最輕微之工業。」

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：訴願人等 2 人於收到原處分機關通知承租人於承租處從事性交易後，即通知承租人立刻搬離，然承租人○君表示不會再犯，請訴願人等 2 人給予搬至他處之緩衝期，並簽立切結書；直至 110 年 3 月 11 日訴願人等 2 人再次接到通知承租人於承租處有不法之情後，已積極處理請其搬遷，並於 110 年 3 月 12 日與其簽立終止房屋租賃協議書，請求撤銷原處分。

三、查系爭建物位於都市計畫第3種住宅區，經內湖分局於110年 1月24日查獲系爭建物內有從業女子與男客從事性交易情事，移請原處分機關辦理，經原處分機關審認系爭建物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及臺北市政府執行「正俗專案」協查房屋納稅義務人資料傳真回復表、原處分機關109年11月6日函、內湖分局110年5月26日函及所附刑事案件報告書等相關資料影本附卷可稽；是訴願人等 2人未依所有人責任排除系爭建物違規使用之狀態，堪予認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人等 2人主張曾通知承租人搬離，然承租人表示不會再犯並簽立切結書，俟接獲原處分後已積極請其搬遷，請求撤銷原處分云云。經查：

- (一) 按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；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、行為時第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。依上開都市計畫法行為時第79條第 1項前段規定之立法意旨觀之，主管機關依該規定為裁罰時，就應負行政責任人之選擇，並無優先次序之規定，為達成排除非法使用、確保都市計畫土地分區使用之管制目的，選擇有利管制目的達成之對象應即屬無裁量之違法。次按都市計畫法第 1 條載明該法制定目的係為改善居民生活環境，並促進市、鎮、鄉街有計畫之均衡發展，而色情行業之存在難免傷風敗俗，有礙居住安寧，故限制色情行業之存在空間，使其遠離居民正常之生活環境，自為都市計畫法立法目的所涵蓋。
- (二) 查本案內湖分局內湖派出所於110年1月24日分別對○君及男客○○○之調查筆錄記載略以：「……問 何內容需要補充及變更？答 ……我坦承我有與男客○○○……從事半套性交易……事後有向○男多收取新台幣 500元的性交易報酬，總共新台幣1300元。……」 「…… 問 警方於110年01月24日14時47分發現你至臺北市內湖區○○路○○號○○樓步行入內消費，後於 110年01月24日15時56分出來，警方出示110年01月24日臺灣士林地方法院聖股法官核發110年聲搜字000066號搜索票，上前盤查，確認你是在臺北市內湖區○○路○○號○○樓……消費之男客，是否屬實？ 答 屬實。……問 呈上，本日你從事何項性交易行為？與何人從事性交易？性交易費用如何計算？性交易費用交付何人？性交易內容請詳述？有無戴套及射精？ 答 今天因按摩師（負責人○○○）主動……對我做出性暗示的動作和言語邀約（問我要不要之類的等語），因此我才會有半套性交易服務。與負責人○○○。 1個小時收費新台幣1300元。我洗澡完後出來，幫我按的按摩師（○○○）已經在櫃檯，她直接跟我收費新台幣1300元……問 警方提供照片與你指認，相片中何

人為幫你從事半套性交易服務（按摩師傅以手撫摸套弄摩擦我的生殖器官摩擦至射精）的按摩師？答 是警方提供指認照片中的負責人○○○，為今日幫我進行半套性交易的按摩師。……。」上開筆錄經受詢問人○君及○○○簽名確認在案。且○君及男客○○○並經內湖分局以110年3月17日北市警內分刑字第1103007804號及第11030078041 號違反社會秩序維護法案件處分書以其從事性交易為由處以罰鍰，且其並未聲明異議。是本件系爭建物違規作為性交易場所使用之事實，堪予認定。

（三）再查原處分機關前以 109年11月6日函通知訴願人等2人依建築物所有人責任停止違規使用，如該建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 109年11月10日送達，有送達證書影本附卷可稽；本件訴願人等2人雖非違規使用系爭建物之行為人，惟訴願人等2人既為系爭建物所有權人，本於對該建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。然內湖分局於 110年 1月24日再次於系爭建物查獲涉嫌妨害風化罪情事，業如前述，則訴願人等 2人利用租約及切結書約定與對實際履約情形之確實掌控，仍屬對系爭建物有事實上管領力之人，而得盡法定物之狀態責任所生之合法使用維護義務。惟訴願人等 2人並未說明其如何已盡督查系爭建物合法使用之責任，以免除違法使用狀態之疑慮；是訴願人等 2人有違反上開基於狀態責任之行政法上義務，堪以認定；原處分機關裁罰訴願人等2人，並無違誤。另訴願人等2人所稱於110年3月12日與承租人○君簽立終止房屋租賃協議書等，係屬事後改善行為，尚不影響本件違規行為之認定。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關以原處分處訴願人等 2人20萬元罰鍰，並停止系爭建物供水、供電，揆諸前揭規定及裁罰基準，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 袁 秀 慧
委員 張 慕 貞
委員 王 韻 茹
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 盛 子 龍
委員 洪 偉 勝
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒

中華民國 110 年 9 月 11 日
如只對本決定罰鍰部分不服者，得於本決定書送達之次日起 2個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路1段248號）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）