

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 3 月 20 日北市都築字第 11430187682 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市中山區○○○路○○段○○巷○○號地下○○樓及○○○路○○段○○巷○○號地下○○樓建築物（下合稱系爭建物）位於都市計畫第 4 種商業區（原屬第 3 種商業區，依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第 4 種商業區使用），由案外人○○○（下稱○君）在上址○○號地下○○樓獨資經營「○○○○美容坊」（○○○舒壓館），經本府警察局中山分局（下稱中山分局）持臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）核發之搜索票，於民國（下同）113 年 11 月 6 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 25 日北市警中分行字第 1143047299 號函（下稱 114 年 2 月 25 日函）、114 年 3 月 12 日北市警中分行字第 1143048753 號函（下稱 114 年 3 月 12 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 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第 4 點等規定，以 114 年 3 月 20 日北市都築字第 11430187681 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 11430187682 號函（下稱原處分）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。原處分於 114 年 3 月 24 日送達，訴願人不服，於 114 年 4 月 17 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 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 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。」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。……。」

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：○君向訴願人承租範圍為本市中山區○○○路○○段○○巷○○號地下○○樓，且○君經營「○○○○美容坊」商業登記地址亦為同址，○○○路○○段○○巷○○號地下○○樓為其他使用人承租；○○○路○○段○○巷○○號地下○○樓及○○○路○○段○○巷○○號地下○○樓建築物前後鄰近且均為訴願人所有，縱中山分局將○○○路○○段○○巷○○號地下○○樓之建築物視為「○○○○美容坊」違規營業範圍，原處分機關未察該商業登記事實逕行將合法使用場所列管察看，請撤銷原處分。

三、查系爭建物位於都市計畫第 4 種商業區（原屬第 3 種商業區，依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第 4 種商業區使用），經中山分局於 113 年 11 月 6 日查得在系爭建物內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、中山分局 114 年 2 月 25 日函、114 年 3 月 12 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○君承租範圍僅為本市中山區○○○路○○段○○巷○○號地下○○樓，其經營「○○○○美容坊」商業登記地址亦為同址，○○○路○○段○○巷○○號地下○○樓為合法使用場所不應列管云云：

（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。

（二）查本案系爭建物位於第 4 種商業區（原屬第 3 種商業區，依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第 4 種商業區使用），本件依中山分局 114 年 2 月 25 日函及所附刑事案件報告書、調查筆錄等影本所示，中山分局於 113 年 11 月 5 日 23 時 40 分許持臺北地院核發之搜索票（案由：妨害風化，搜索處所：本市中山區○○○路○○段○○巷○○號地下○○層及連結或相通或附屬之空間或建築物）至上址○○號地下○○樓建物執行搜索，分別於○○包廂查獲男客○○○與按摩師○○從事半套性交易、○○包廂查獲男客○○○

與按摩師○○○從事半套性交易、○○包廂查獲男客○○○與按摩師○○○從事半套性交易。另於調查筆錄中，男客○○○、○○○、○○○坦承以 3,300 元、3,100 元、3,000 元之價格進行半套性交易，按摩消費包含半套性交易服務，該店消費模式依個別按摩師有不同消費金額，費用由客人交給櫃檯人員，如要升級成全套性交易要加價由按摩師決定要不要提供加值服務；按摩師○○○、○○○、○○○坦承有提供半套性交易，按每 1 位客人可以抽取約 1,400 元或 1,300 元，固定每週六由櫃檯人員發放，客人到店消費可以選擇跟幹部預約按摩師或是現場挑選按摩師，櫃檯人員收取現金後，按摩師先在休息室等待，客人進入包廂後按摩師才會進去包廂內，店內美容師公告所稱封包費一律 300 元如有發現未告知罰 3,000 元，係指店內保險套 1 個 300 元如有進行全套性交易但未告知店家就會被罰 3,000 元。上開筆錄並經受詢問人等簽名確認在案，且提供性交易之按摩師 3 人及男客 3 人（共計 6 人）均經中山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。

- (三) 次依卷附中山分局 113 年 11 月 6 日搜索「○○○○美容坊」店內平面圖及現場採證照片所示，「○○○○美容坊」營業登記在○○○路○○段○○巷○○號地下○○樓，惟上址○○號地下○○樓及○○○路○○段○○巷○○號地下○○樓空間連結或相通，2 址共用同一出入口大門，店內接待櫃檯設置於 2 址場所中，分別各有按摩師休息室，代號 A 區包廂區域位於○○○路○○段○○巷○○號地下○○樓、B 區包廂區域位於○○○路○○段○○巷○○號地下○○樓，現場設置監視器，電腦主機有店外及店內監視器畫面，櫃檯下方設有通報臨檢之 A 開關及 B 開關，各包廂內均設有由櫃檯控制之臨檢通知警示燈，置物櫃有放保險套提供給按摩師，店內簽到表及當天出班表則顯示 A 區包廂及 B 區包廂均有使用，中山分局當天查獲男客 3 人及按摩師 3 人即分別於 A 區包廂之 A2、A5、A7 包廂內從事半套性交易，可見該址建物相通，使用上無法截然劃分。店內櫃檯○○○於 113 年 11 月 6 日調查筆錄中亦提及，「○○○○美容坊」（○○○舒壓館）是媒介店內按摩師與人從事半套性交易服務營利之店家，若客人要跟店內按摩師從事全套性交易，由客人跟按摩師談，店家不介入，但規定店內按摩師要跟店家告知客人要從事全套性交易，店家會請按摩師跟客人收取 300 元費用，店家會給按摩師 1 個保險套；現場人員名冊編號 1○○○為現場負責人兼控檯，負責處理店內事務及安排店內按摩師至何包廂與客人從事半套性交易，編號 2 為店內櫃檯人員負責收取客人與店內按摩師從事半套性交易服務費用，編號 3○○○及編號 4

○○○為行政兼門禁管制，負責確認客人身分及詢問幹部名稱，帶客人至包廂及帶看店內按摩師給客人挑選；保險套、潤滑油、毛巾是用來提供給店內按摩師與男客從事全套或半套性交易服務使用，店內包廂上裝設有由櫃檯控制開燈或熄燈之燈具則是用來提醒包廂內按摩師有警察來臨檢，並馬上返回休息室內等情。訴願人於 113 年 11 月 24 日調查筆錄中亦陳述，其有告知○君案址有 2 個門牌號碼，○君知道案址有 2 個門牌號碼後，○君便先承租○○○路○○段○○巷○○號地下○○樓，後來○君打電話表示○○○路○○段○○巷○○號地下○○樓也要簽訂 1 份租賃契約，訴願人又與另名應是與○君有關連之人簽訂租賃契約等語。是系爭建物為連通之同一場所，依上開筆錄內容）之營業場所應已由營業登記範圍擴及○○○路○○段○○巷○○號地下○○樓，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，訴願人主張應僅以「○○○○美容坊」商業登記地址（○○○路○○段○○巷○○號地下○○樓）為本件違規營業範圍，○○○路○○段○○巷○○號地下○○樓並非違法使用範圍云云，與上開事證不符，尚難採據。

- （四）復查系爭建物之土地使用分區原屬第 3 種商業區，且系爭建物尚未依都市計畫辦理變更回饋為第 4 種商業區，依臺北市土地使用分區管制自治條例第 23 條規定，不允許第 3 種商業區作性交易場所使用；再者，依同自治條例第 24 條規定，第 4 種商業區亦不允許作性交易場所使用。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。原處分機關審認訴願人所有系爭建物違規作為性交易場所使用，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，命其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，將依上開規定，停止違規建築物供水、供電，且其將受 20 萬元之罰鍰，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關所為處分，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 盛 子 龍

委員 邱 駿 彥

委員 陳 衍 任

委員 陳 佩 慶

中 華 民 國 114 年 7 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）