

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 105 年 5 月 16 日北市都築字第 10533897200 號裁處書及第 10533897201 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

- 關於 105 年 5 月 16 日北市都築字第 10533897200 號裁處書部分，訴願駁回。
- 關於 105 年 5 月 16 日北市都築字第 10533897201 號函部分，訴願不受理。

事 實

本市北投區○○街○○號○○樓建築物（下稱系爭建物）位於都市計畫第 3 種商業區（依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第 3 種商業區使用，原屬第 3 種住宅區），前經本府審認案外人○○○違規使用該建築物為性交易場所，乃以民國（下同）103 年 10 月 28 日府都築字第 10338348600 號函勒令案外人○○○停止違規使用並限期改善；同函並副知訴願人依建物所有權人責任督促使用人改善，如使用人 10 日內未依規定履行停止違規使用義務或該建築物仍有違規使用情事，建築物所有權人將受新臺幣（下同）30 萬元罰鍰處分，且違規建築物將停止供水供電，該函於 103 年 10 月 30 日送達訴願人。本府嗣以 104 年 4 月 29 日府都築字第 104330419

00 號公告，將都市計畫法第 79 條有關本府權限委任原處分機關辦理。嗣○○○於系爭建物經營「○○館」，經本府警察局北投分局（下稱北投分局）於 105 年 4 月 14 日查獲有從業女子從事性交易之情事，該分局爰以 105 年 4 月 25 日北市警投分行字第 10535154800 號函向原處分機

關提報為「正俗專案」執行對象；對於涉及妨害風化罪嫌部分，則移送臺灣士林地方法院檢察署偵辦。嗣原處分機關審認系爭建物違規使用為性交易場所，除以 105 年 5 月 16 日北市都築字第 10533897202 號函勒令使用人○○○停止違規使用及副知訴願人外，並審認訴願人未履行所有權人停止違規使用之義務，違反都市計畫法第 34 條、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 8 條、第 23 條等規定，乃依都市計畫

法第 79 條第 1 項規定，以 105 年 5 月 16 日北市都築字第 10533897201 號函檢送同日期北市都築字

第 10533897200 號裁處書處建物所有權人（即訴願人）30 萬元罰鍰，並停止違規建築物供水

、供電。該裁處書於 105 年 5 月 17 日送達，訴願人不服，於 105 年 6 月 8 日向本府提起訴願，8

月 12 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、本件依訴願書所載：「……訴願請求……請求撤銷台（臺）北市政府都市發展局 105 年 5 月 16 日（北市）都築字第 10533897201 號函，及其罰鍰……」等語，訴願人除對原處分機關 105 年 5 月 16 日北市都築字第 10533897201 號函表示不服外，另觀諸所載「及

其罰鍰」一語，揆諸訴願人真意，應認其對原處分機關 105 年 5 月 16 日北市都築字第 1053

3897200 號裁處書亦有不服，合先敘明。

貳、關於 105 年 5 月 16 日北市都築字第 10533897200 號裁處書部分：

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。」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）（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。」

行政罰法第 18 條第 1 項規定：「裁處罰鍰，應審酌違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響及因違反行政法上義務所得之利益，並得考量受處罰者之資力。」

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……。」第 26 條規定：「市政府得依本法第三十二條第二項規定將使用分區用建築物及土地之使用再予劃分不同程序之使用管制，並另訂土地使用分區管制自治條例管理。」

臺北市土地使用分區管制自治條例第 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……二 附條件允許使用……。」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……二 不允許使用，但得附條件允許使用……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」停止及恢復供水供電工作方案第 1 點規定：「為貫徹掃蕩色情、毒品及賭博電子遊戲場業，端正社會風氣，保障兒童及少年安全，提升市民居住品質，特訂定本方案。」第 3 點規定：「執行對象（一）查獲妨害風化（俗）經移送法辦案件之營業場所……。」第 4 點規定：「停止供水、供電原則（一）本市建築物之使用，有本方案第三點各項情形之一，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，勒令停止使用並副知所有權人限期改善。使用人如經不起訴處分、緩起訴處分確定或為無罪、免訴、不受理、不付審理、不付保護處分、免刑、緩刑之裁判確定，且未經依違反社會秩序維護法裁處拘留者，得處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰；拒不遵行者，除使用人移送該管司法機關，如司法機關仍為前揭之裁處者，得再處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰外，並處建築物所有權人、管理人新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，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……。」

二、本件訴願及補充理由略以：

（一）系爭建物係○姓承租人違反經公證之租賃契約規定違約頂讓予案外人○○○使用，也違反租賃物使用之限制將系爭建物作為性交易之場所，乃屬承租人、使用人個人之違法行為，與訴願人無涉。且其等之違規行為，訴願人全然不知，同時也未有相關單位以公文書通知。

（二）臺灣士林地方法院檢察署檢察官 105 年度偵字第 5897 號不起訴處分書業對系爭建物使用人（即案外人○○○）處分不起訴，理應連帶對訴願人裁處 30 萬元罰鍰予以撤銷。

三、查系爭建物坐落於本市土地使用分區之第 3 種商業區（依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第 3 種商業區使用，原屬第 3 種住宅區），惟系爭建物再次違規使用為性交易場所，有 103 年 10 月 28 日府都築字第 10338348600 號函及其送達證書、北投分局 105 年 4 月 25 日

北市警投分行字第 10535154800 號函及該分局刑事案件報告書及調查筆錄等影本附卷可稽。是訴願人未善盡其維持系爭建物合法使用之法律義務，堪予認定。

四、至訴願人主張系爭建物係○姓承租人違反經公證之租賃契約規定違約頂讓予案外人○○

○使用，也違反租賃物使用之限制將系爭建物作為性交易之場所，乃屬承租人、使用人個人之違法行為，與訴願人無涉；且其等之違規行為，訴願人全然不知，同時也未有相關單位以公文書通知云云。按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；不停止使用等，得按次處罰，並停止供水、供電等，揆諸都市計畫法第 79 條第 1 項規定自明。查本案前經本府審認案外人○○○違規使用該建築物為性交易場所，乃以 103 年 10 月 28 日府都築字第 10338348600 號函勒令案外人○○○

○停止違規使用並限期改善；同函並副知訴願人依建物所有權人責任督促使用人改善，如使用人 10 日內未依規定履行停止違規使用義務或該建築物仍有違規使用情事，建築物所有權人將受 30 萬元罰鍰處分，且違規建築物將停止供水供電，該函於 103 年 10 月 30 日

送達訴願人。嗣北投分局復於 105 年 4 月 14 日在系爭建物內二度查獲違規使用為性交易場所，又系爭建物違規使用為性交易場所，本府前以上開 103 年 10 月 28 日府都築字第 10338

348600 號函副知訴願人，此為訴願人所知悉，有送達證書影本附卷可憑；且查訴願人為系爭建物從第 1 次遭查獲違規使用為性交易場所迄今之所有權人，亦有系爭建物所有權部資料附卷可稽。是原處分機關以系爭建物所有權人（即訴願人）為裁處對象，即無違誤。訴願主張，不足採據。至本件雖經臺灣士林地方法院檢察署檢察官 105 年度偵字第 5897 號不起訴處分書以系爭建物營業商號之負責人等無容留性交易以營利之犯行而不起訴處分在案，惟查該不起訴處分係以違法事實罪嫌不足，基於無罪推定原則而作成；且按行政爭訟事件並不受刑事判決認定事實之拘束（最高行政法院 59 年判字第 410 號判例意旨參照），原處分機關仍得依所得事實證據，適用法規而為行政裁處，不受臺灣士林地方法院檢察署檢察官上開不起訴處分書認定之拘束；是訴願人訴稱臺灣士林地方法院檢察署檢察官業對系爭建物使用人（即案外人○○○）處分不起訴，理應連帶對訴願人裁處 30 萬元罰鍰予以撤銷，尚難採憑。復按「裁處罰鍰，應審酌違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響及因違反行政法上義務所得之利益，並得考量受處罰者之資力。」為行政罰法第 18 條第 1 項所明定。本件原處分機關於答辯書陳明略以：「……理由……三……（二）……由上開訴願決定書意旨可知，建物所有權人對其所有之建物，負有排除違法狀態回復合法狀態之狀態責任。審酌訴願人（即所有權人）所有之系爭建物因二次查獲違規使用為性交易及按摩業場所，並未盡排除違規之義務，且加上所述『情色場所有礙居住之寧靜、安全及衛生。』；本府警察局查報為正俗專案執行對象，認屬重大違規情節，另審酌建物所有權人（訴願人）擁有系爭建築物資產及房租收

入，本局援引都市計畫法第 79 條規定，處訴願人最高額度罰鍰並停止違規建築物供水、供電，並無違誤……。」查系爭建物所在之商業區，依都市計畫法第 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。若情色場所位於商業區內，來往人員複雜，滋生治安隱憂，則難以促進商業之正常發展。是以，本件原處分機關審認訴願人自 103 年 10 月 1 日系爭建物第 1 次被查獲使用為性交易場所起，

迄今長期放任其所有建築物處於違規使用狀態，未善盡所有權人維持系爭建物合法使用之法律義務，並依行政罰法第 18 條第 1 項規定，審酌訴願人違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響等情，依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，處訴願人法定最高額 30 萬元罰鍰並停止系爭建物供水、供電，並無不合，原處分應予維持。

參、關於 105 年 5 月 16 日北市都築字第 10533897201 號函部分：

一、按訴願法第 1 條第 1 項前段規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……八、對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」

行政法院 62 年度裁字第 41 號判例：「官署所為單純的事實敘述或理由說明，並非對人民之請求有所准駁，既不因該項敘述或說明而生法律上之效果，非訴願法上之行政處分，人民對之提起訴願，自非法之所許。」

二、查上開原處分機關 105 年 5 月 16 日北市都築字第 10533897201 號函，核其內容係檢送裁處

書等予訴願人，並非行政處分。是此部分訴願人對之提起訴願，揆諸前揭規定及判例意旨，自非法之所許。

肆、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為無理由；依訴願法第 77 條第 8 款及第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 楊 芳 玲（請假）
委員 張 慕 貞（代理）
委員 劉 宗 德
委員 戴 東 麗
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹

中華民國

105

年

8

月

24

日

委員 傅 玲 靜

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲請假

副局長 林淑華代行

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：臺北市士林區文林路 725 號）