

訴 願 人 ○○

送達代收人 ○○○

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 10 月 3 日北市都築字第 10538361600 號裁處書、第 10538361601 號函及 105 年 11 月 16 日北市都築字第 10538838900 號函所附答辯

書，提起訴願，本府決定如下：

主文

- 關於 105 年 10 月 3 日北市都築字第 10538361600 號裁處書部分，訴願駁回。
- 關於 105 年 10 月 3 日北市都築字第 10538361601 號函及 105 年 11 月 16 日北市都築字第 10538838900 號函所附答辯書部分，訴願不受理。

事實

本市信義區○○路○○號○○樓建築物（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 之 1 種住宅區）；下稱系爭建築物）前經原處分機關審認案外人○○（下稱○君）於民國（下同）104 年 7 月 24 日經查獲違規使用為性交易場所，乃以 104 年 8 月 3 日北市都築字第 10436806200 號函（下稱 104 年 8 月 3 日函）勒令○君

停止違規使用；並副知所有權人即訴願人督促使用人改善，該函並載明系爭建築物如仍有違規使用情事等，將處建築物所有權人新臺幣（下同）30 萬元罰鍰並停止系爭建築物之供水、供電，該函於 104 年 8 月 6 日送達。嗣臺北市政府警察局信義分局（下稱信義分局）以 105 年 9

月 6 日北市警信分行字第 10532049900 號函（下稱 105 年 9 月 6 日函）及 105 年 9 月 21 日北市警信

分行字第 10537626800 號函（下稱 105 年 9 月 21 日函）檢送相關資料通知原處分機關，該分局

於 105 年 8 月 20 日查獲，在系爭建築物及該址地下一樓之營業場所有從事性交易情事。嗣原處分機關審認系爭建築物違規使用為性交易場所，訴願人未依原處分機關 104 年 8 月 3 日函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 條之 1、第 23 條等規定，原處分機關

乃依都市計畫法第 79 條第 1 項等規定，以 105 年 10 月 3 日北市都築字第 10538361600 號裁處書

（下稱原處分）處訴願人 30 萬元罰鍰，並停止系爭建築物供水、供電；並以同日北市都築字第 10538361601 號函（下稱 105 年 10 月 3 日函）檢送原處分等予訴願人。訴願人不服原處分，

於 105 年 10 月 14 日向本府提起訴願，105 年 10 月 18 日追加不服原處分機關 105 年 10 月 3 日函及

補充訴願理由，105 年 11 月 29 日追加不服原處分機關 105 年 11 月 16 日北市都築字第 105388389

00 號函（下稱 105 年 11 月 16 日函）所附答辯書及補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、關於原處分部分：

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。」

行政程序法第 68 條第 1 項規定：「送達由行政機關自行或交由郵政機關送達。」第 72 條第 1 項前段規定：「送達，於應受送達人之住居所、事務所或營業所為之。」第 73 條第 1 項規定：「於應送達處所不獲會晤應受送達人時，得將文書付與有辨別事理能力之同居人、受雇人或應送達處所之接收郵件人員。」

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 8 條之 1 規定：「在第三之一種住宅區……：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 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（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。……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：

（一）訴願人確實未收到第 1 次發函，經與大樓管理室確認，104 年 8 月間送達時正逢大樓管理室新舊交接，因此有可能未傳達到本人。101 年間系爭建築物登記作為瘦身美容業等營業場所使用，斯時系爭建築物位於第 3 之 1 種住宅區，其使用符合臺北市土地使用分區管制自治條例之規定；嗣後雖變更為第 3 種商業區，原處分機關不得以嗣後之變更影響訴願人之權益，原處分機關竟認系爭建築物之使用違反變更後之都市計畫分區，顯有違法。又臺北市土地使用分區管制自治條例第 23 條規定並無將媒介性交易場所使用明列為不允許使用之項目，亦未經原處分機關公告禁止使用，是原處分機關認定訴願人違反都市計畫法第 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，顯有違誤。

(二) 系爭建築物係為瘦身美容業等合法使用，原處分機關雖稱臺北市政府警察局於 104 年 7 月 24 日查獲違規使用作為性交易場所，惟該案經移送後經臺灣臺北地方法院檢察署檢察官以 104 年度偵字第 15938 號不起訴處分在案；原處分機關逕以 104 年 8 月 3 日函勒令

○君停止違規使用，副知訴願人督促改善一節，據以裁處之事實顯不存在；原處分機關以 105 年 8 月 20 日再次查獲違規使用一節作成處分，其基礎事實顯有違誤。

(三) 都市計畫所謂違反土地使用分區管制規定之使用狀態，係指以同種類之行為經常發生，方得依都市計畫法之規定予以裁罰，系爭建築物並無此情形。依不起訴處分書記載內容，則本案不僅 104 年 7 月 24 日稽查時非作為性交易場所使用，亦無其他足以認定系爭建築物有實施性交易以及反覆實施作為性交易場所之情事。且係 2 次查獲時間相隔 1 年多之久之單一偶發事件，原處分機關並未有任何資料足堪認定系爭建築物作為性交易場所；又色情性交易並非都市計畫分區管制之對象。原處分機關未依臺北市政府處理建築物及其基地違反都市計畫法第七十九條第一項事件查處作業程序規定為適法之處理，逕依前揭查處作業程序第三類第三階段之規定，予以裁處 30 萬元罰鍰並停止系爭建築物供水、供電。又原處分機關要求訴願人負狀態責任之監督管理之責，訴願人如何未盡管理之責，亦未見原處分機關詳細闡明。請撤銷原處分。

三、查系爭建築物經再次查獲違規使用為性交易場所，有原處分機關 104 年 8 月 3 日函及信義分局 105 年 9 月 6 日函、105 年 9 月 21 日函等影本附卷可稽。是訴願人未善盡其維持系爭建

築物合法使用之法律義務，堪予認定。

四、至訴願人主張其確實未收到第 1 次發函；系爭建築物位於第 3 之 1 種住宅區，嗣後雖變更為第 3 種商業區，惟不得以嗣後之變更影響其權益；臺北市土地使用分區管制自治條例第 23 條規定並無將媒介性交易場所使用明列為不允許使用之項目，亦未經原處分機關公告禁止使用；原處分機關雖稱系爭建築物於 104 年 7 月 24 日經查獲違規使用作為性交易場所，惟該案經臺灣臺北地方法院檢察署檢察官以 104 年度偵字第 15938 號不起訴處分在案，原處分機關 104 年 8 月 3 日函裁處之事實顯不存在，105 年 8 月 20 日再次查獲違規使用

一

節之基礎事實顯有違誤；依臺灣臺北地方法院檢察署檢察官 104 年度偵字第 15938 號不起訴處分書記載內容，不僅 104 年 7 月 24 日稽查時非作為性交易場所使用，亦無其他足以認定系爭建築物有實施性交易以及反覆實施作為性交易場所之情事；此為 2 次查獲時間相隔 1 年多之久之單一偶發事件；色情性交易並非都市計畫分區管制之對象；原處分機關未依臺北市政府處理建築物及其基地違反都市計畫法第七十九條第一項事件查處作業程

序規定為適法之處理；原處分機關未詳細闡明訴願人如何未盡管理之責云云。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等 6 萬元以上 30 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；揆諸都市計畫法第 79 條第 1 項規定自明。查本件前經原處分機關審認系爭建築物於 104 年 7 月 24 日經查獲違規使用為性交易場所，乃以 104 年 8 月 3 日函副知所有權人即訴願人督促使用人改善，該函由原處分機關按訴願人之住居所地址（臺北市中正區開封街 1 段 2 號 7 樓之 11，亦為訴願書所載地址）寄送，並於 104 年 8 月 6 日送達，有蓋妥管理委員會收發專用章及接收郵件人員簽名之送達證書影本附卷可稽，是該函已合法送達訴願人。又信義分局於 105 年 8 月 20 日再次查獲系爭建築物及該址地下一樓有性交易情事，其間已隔 1 年有餘，是本件改善期限應已充足，然系爭建築物仍再次查獲違規使用為性交易場所，是訴願人未善盡其維持系爭建築物合法使用之法律義務之違規事實，洵堪認定；訴願人所稱原處分機關未詳細闡明訴願人如何未盡管理之責，洵屬無據。次查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），況不起訴處分書係就○君等妨害風化等案件，以罪嫌不足等情予以不起訴處分；此與系爭建築物是否違規作為性交易使用之判斷仍屬有別，訴願人所稱原處分之基礎事實有誤等語，洵難對其為有利之認定。再查臺北市土地使用分區管制自治條例第 8 條之 1 及第 23 條規定內容，無論是在第 3 之 1 種住宅區

或

第 3 種商業區，均不得作為性交易場所使用；訴願人所稱不得以使用分區之變更影響其權益、臺北市土地使用分區管制自治條例第 23 條及原處分機關公告並無將媒介性交易場所明列為不允許使用之項目、色情性交易並非都市計畫分區管制之對象等語，應係誤解法令。又查系爭建築物作為性交易場所使用，已影響公共安全、衛生，而違反都市計畫法之規範意旨；訴願人主張 2 次查獲時間相隔 1 年多之久且為單一偶發事件，亦不影響本件違規事實之認定。末查原處分之處分理由欄記載：「……二、……105 年 8 月 20 日再次查獲違規使用為性交易場所，違反臺北市政府頒訂『執行「正俗專案」停止及恢復供水供電工作方案』……規定，認屬違規情節重大，依都市計畫法第 79 條及行政罰法第 18 條第 1 項規定，處最高額度罰鍰……30 萬元，並停止違規建築物供水、供電……。」等語，是系爭建築物為經查獲妨害風化（俗）經移送法辦案件之營業場所，則原處分機關依都市計畫法第 79 條第 1 項、行政罰法第 18 條第 1 項、臺北市政府執行「正俗專案」停止及恢復供水供電工作方案等規定，處訴願人 30 萬元罰鍰並停止系爭建築物供水、供電，並無違誤；訴願人所稱原處分機關未依查處作業程序規定為適法之處理一節，尚不足採。訴願主張，不足採據？？從而，原處分機關處訴願人 30 萬元罰鍰，並停止系

爭建築物供水、供電，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

貳、關於原處分機關 105 年 10 月 3 日函及 105 年 11 月 16 日函所附答辯書部分：

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……提起訴願者。」

行政法院 62 年裁字第 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 10 月 3 日函僅係檢送原處分等予訴願人；而 105 年 11 月 16 日函所

附答辯書，僅係就原處分之事實、理由及訴願書所載內容予以回應等。前述二者內容核其性質，均僅係觀念通知而非對訴願人所為之行政處分，訴願人對此二者遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

參、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 袁秀慧（公出）

委員 張慕貞（代理）

委員 柯格鐘

委員 王韻茹

委員 吳秦雯

委員 王曼萍

委員 陳愛娥

中華民國 105 年 12 月 27 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行

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）