

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 107 年 7 月 9 日北市都築字第 10760083051

號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市南港區○○○路○○段○○號○○樓建築物（下稱系爭建物）位於都市計畫第 3 種工業區，由訴願人於該址經營「○○工作室」。經本府警察局南港分局（下稱南港分局）於民國（下同）107 年 3 月 14 日在系爭建物內查獲從業女子與男客從事性交易，除將相關人員（含訴願人）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；並查報系爭建物為「正俗專案」列管執行對象，另以 107 年 6 月 6 日北市警南分行字第 10731776300 號函

檢送相關資料通知原處分機關處理。嗣原處分機關審認系爭建物位於第 3 種工業區，其違規使用為性交易場所，違反都市計畫法第 36 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 36 條等規定，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項及臺北市政府執行「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 107 年 7 月 9 日北市

都築字第 10760083052 號函（下稱 107 年 7 月 9 日函）檢送同日期北市都築字第 10760083051 號

裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）20 萬元罰鍰，並勒令停止違規使用。原處分及 107 年 7 月 9 日函於 107 年 7 月 12 日送達，訴願人不服，於 107 年 8 月 7 日向本府法務局網站聲明

訴願，8 月 8 日補具訴願書，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、查本件訴願人於訴願書之訴願請求事項欄記載：「請求撤銷臺北市政府都市發展局 107 年 7 月 9 日北市都築字第 10760083052 號函……」惟原處分機關 107 年 7 月 9 日函僅係檢

送原處分等予訴願人，揆其真意，應係對原處分不服，合先敘明。

二、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 36 條規定：「工業區為促進工業發展而劃定，其土地及建築物，以供工業使用為主；具有危險性及公害之工廠，應特別指定工業區建築之。」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 26 條第 1 項及第 2 項規定：「一行為同時觸犯刑事法律及違反行政法上義務規定者，依刑事法律處罰之。但其行為應處以其他種類行政罰或得沒入之物而未經法院宣告沒收者，亦得裁處之。」「前項行為如經不起訴處分、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、緩刑之裁判確定者，得依違反行政法上義務規定裁處之。」

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：....  
..三 工業區：以供工業使用為主，並以供工廠所需之辦公室、員工單身宿舍、餐廳、福利、育樂及醫療等設備使用為輔。供工業使用及工廠所需之設備，於建廠時，應連同建廠計畫提出申請，並應經目的事業主管機關之許可，增建時亦同。.....。」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 36 條規定：「在第三種工業區之使用，應符合下列規定：一 不允許使用（一）第一組：獨立、雙併住宅。（二）第二組：多戶住宅。..  
....。二 不允許使用，但得附條件允許使用：（一）第三組：寄宿住宅。.....。三  
其他經市政府認定有妨礙公共安全及衛生，並經公告限制或禁止使用之規定。」

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。」

三、本件訴願理由略以：

- (一) 訴願人因擬返回大陸數月，承租系爭建物之契約尚未到期，房東不同意退租，經與○○○約定自 107 年 1 月 26 日起，由○○○續為承受系爭建物租賃之權利義務，此後系爭建物之使用概與訴願人無涉，訴願人不負一切連帶責任。
- (二) 訴願人因妨害風化案件，業經士林地檢署檢察官以 107 年度偵字第 8957 號不起訴處分書予以不起訴，並經調查與證人○○○洽談從事性交易之人並非訴願人，難僅以訴願人為承租該處之人，即認訴願人對於○○○經應召站人員指示從事性交易一事知悉甚詳，遽認涉有媒介、容留他人從事猥褻之犯行；且無證據足資認定訴願人對於他人性交易所得有抽成支配情形，亦無圖他人性交易所得營利之行為；原處分機關認定事實及裁罰對象顯有錯誤，請撤銷原處分。

四、查系爭建物位於都市計畫第 3 種工業區，南港分局於 107 年 3 月 14 日在系爭建物內查獲從

業女子與男客從事性交易，有系爭建物使用分區圖、南港分局 107 年 6 月 6 日北市警南分行字第 10731776300 號函所附刑事案件報告書、調查筆錄、現場採證照片及相關資料等影本附卷可稽。

五、至訴願人主張其因擬返回大陸數月，承租系爭建物之契約尚未到期，房東不同意退租，經與○○○約定自 107 年 1 月 26 日起，由○○○續為承租，此後系爭建物之使用概與訴願人無涉，訴願人不負一切連帶責任；訴願人因妨害風化案件，業經士林地檢署檢察官以 107 年度偵字第 8957 號不起訴處分書予以不起訴，訴願人並無違反都市計畫法之事實，原處分機關認定事實及裁罰對象顯有錯誤云云。經查：

- (一) 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 項前段及臺北市都市計畫施行自治條例第 10 條之 1 等規定自明。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，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（最高行政法院 94 年度判字第 191 號判決、臺北高等行政法院 102 年度訴字第 1206 號判決意旨參照）。

(二) 本件依卷附南港分局 107 年 3 月 14 日、5 月 28 日、5 月 29 日分別對從業女子○○○、男客

○○○、案外人○○○及訴願人之調查筆錄影本記載略以：「..... 問 妓於 (14) 何時，在何地？為警查獲你何事？同案還有何人？答 我於 (14) 日 16 時許，在臺北市南港區○○○路○○段○○號○○樓○○室，為警方查獲我跟客人從事賣淫性交易，性交易結束時客人要離開時為警方查獲，我不知客人姓名（經警方查證男客人為；○○○..... 問 該址係由何人承租？答 不是我承租，是公司指派叫我來這地點的。問 於今 (14) 日 16 時為警方查獲你和男客 (○○○) 完成性交易，你提供何種性服務？答 我是提供半套性交易服務。問 你所謂半套性交易是指何種服務內容？答 是用手撫摸男性生殖器直至射精為止。問 妓於何時開始從事應召賣淫工作？在何址賣淫？由何人安排應召賣淫之相關事宜？如何聯絡？答 我是於 107 年 03 月 02 日開始至該址從事賣淫工作至今，賣淫的地點在臺北市南港區○○○路○○段○○號○○樓○○室。是以 LINE 和自稱『○○工作室』幫我安排應召賣淫之相關事宜，我們都是用 LINE 聯絡，沒有電話。問 妓最近乙次應召賣淫於何時？在何地？與何人完成性交易？代價為何？每次應召如何分帳？至今得利多少？答 我最近乙次應召賣淫是於今 (14) 日 16 時 00 分，在臺北市南港區○○○路○○段○○號○○樓○○室..... 該次性交易代價為新台幣 2000 元。每次應召如果是半套性交易新台幣 2000 元我可分得新台幣 1000 元，應召公司可得新台幣 1000 元；如果是全套性交易的話，我可分得新台幣 2000 元，應召公司可得新台幣 1000 元，至今得利約新台幣 4 萬元。..... 問 妓從事應召賣淫工作客人都是由何人媒介？客人如何進入臺北市南港區○○○路○○段○○號○○樓○○室？答 我不知客人如何媒介，有客人時公司會用 LINE 跟我先聯絡告知有客人，客人到門口時公司會用 LINE 跟我告知我才會開門。問 妓是否知『○○工作室』負責人或員工為何人？答 我們沒見過面，我們都是用 LINE 聯絡。問 妓應召結束後跟『○○工作室』如何分帳？款項如何交付？答 公司跟我說會來跟我收錢，會有一個小弟在附近跟我收帳，款項是面交。那個小弟叫什麼..... 我不知道，也是公司跟我講他人在哪裡，我走過去跟他見面 問 妓於 107 年 3 月 2 日上班至今是如何進入該屋內？答 這個房間沒上鎖，直接進入即可，我沒有鑰匙。..... 問 妓是否知臺北市南港區○○○路○○段○○號○○樓○○室該屋由何人承租？答 不知道。.....」「..... 問 警方人員據報得知在臺北市南港區○○○路○○段○○號○○樓○○室為色情營業場所，本所人員於 107 年 3 月 13 日 16 時 00 分許至現場實施現地查察，當時你是否在場

? 在做何事？..... 答 當時我有在現場。我是性交易結束要離開時現場和我應召女子我不知道她本名為何，經警方查證為○○○..... 要送我離開時在門口時為警方盤查

查獲。……問 警方人員所查獲之應召女子○○○……是否為在現場與你從事性交易之應召女子？答 是的……問 你今（14）日與應召女子○○○性交易，交易有無完成？答 我跟他是性交易完成後要離開時在門口被警察查到了。問 你今（14）日是如何至臺北市南港區○○○路○○段○○號○○樓○○室與應召女子○○○從事性交易？答 我是看網路○○○所刊登的廣告為『大台北、南港、內湖個人工作室、給你不一樣的服務跟心情 XXXXX』（詳如警方採證照片），然後我看廣告裡面留有 LINE ID：○○用 LINE 加入和自稱『○○』聯絡，在 LINE 中研議 2000 元半套（詳如警方採證照片），經 LINE 指示至臺北市南港區○○○路○○段○○號○○樓○○室從事性交易。問 你是否知該應召站負責人為何人？營業地址？……答 我不知道負責人為何人，我不知道他的營業地址。應召站人員我沒有見過，我只知 LINE 自稱『○○』。……問 LINE 自稱『LINE ID：○○』是否為警方所查獲應召女子○○○？答 是的……」「……問 警方於 107 年 03 月 14 日 16 時在台北市南港區○○○路○○段

○

○號○○樓○○房查獲妨害風俗案件你是否知道該案件？經警查訪得知該址是否是你承租？答 不知道、之前是我承租的可是已經換約了。問 你是何時於何地換約給何人承租？換約時有何人在場？答 我是於 107 年 03 月 08 日在○○○路○○段○○號○○樓○○號房換約給○○○，換約時只有○○○與仲介在場。問 你與○○○是何種關係？聯絡電話為何？答 我與○○○是朋友關係，聯絡電話為 0955……問 你與○○○是否另有簽房租契約？於何時於何地簽約的？妳是否可提供該契約內容？答 我與○○○私下有簽房租契約，大約是在 106 年 11 月底簽的在林口我上班的地方簽約，租約在○○○那裏。問 你為何要與○○○再另簽契約？作何目的？答 因為當時應召站租這間給我從事應召姦淫工作，我因為害怕再遭警方查獲，我都不敢接客，應召站看我不敢接客所以才叫○○○來承租這間房間。問 你們應召站名稱為何？如何應徵？如何收費？如何拆帳？答 我不知道應召站的名稱為何，我是在網路應徵的，全套性交易收取新台幣 3000 元應召站抽 1000 元，半套性交易 2000 元應召站抽 1000 元。問 該

拆

完帳的錢應召站如何取得？如何聯絡？答 拆完帳的錢應召站會派人來收，都是用 LINE 連絡。問 你承租○○○路○○段○○號○○樓○○房是何時叫你承租的？每月租金為何？如何支付？答 是應召站叫我租的，每月租金是 11000 元，每月租金不是我付的，我也不知道是誰付的。……」「……問 妳與○○○係何關係？……答 我和○○○是透過網友（ID 暱稱○○）的 LINE 介紹認識○○○的。……問 你如何認識○○○？○○○連絡電話多少？答 我是大約於去年 12 月接受一名網友（ID 暱稱○○）的 LINE 之邀在林口和○○○簽約租臺北市南港區○○○路○○段○○號○○樓

○○房子認識的。我們交情不深，我跟○○○只是租賃關係。○○○的行動電話是 09  
03.....問 警方於 107 年 3 月 14 日 16 時許在臺北市南港區○○○路○○段○○號  
○○

樓○○房查獲妨害風俗案件，妳是否知情？答 我不知道。問 承上，該址何人承租？  
你於何時開始承租？租金？妳承租用途為何？答 該址是我承租的。該房屋是我向○  
○○大約在 106 年 12 月月初（詳細時間我忘了）承租的。租約期間是 1 年。租金為新臺  
幣（下同）12,000 元（含水電）。我承租用途是要自住使用。.....問 據涉嫌人○  
○○於 107 年 5 月 28 日至本分局製作警詢筆錄中表示『我是於 107 年 3 月 8 日在臺北  
市南

港區○○○路○○段○○號○○樓○○號房換約給○○○.....』等語云云。為何與  
你所述簽約時間不同？答 107 年 3 月 8 日是我跟房東簽約的，因為○○○說這樣子租金  
交付給房東比較方便.....問 警方於 107 年 3 月 14 日 16 時許查獲屋內應召女子  
○○○

坦承與客人從事半套性交易一案，○○○妳是否認識？何人媒介○○○至妳承租處所  
從事性交易？答 我不認識○○○。我不知道是何人媒介○○○在我承租的屋內從事  
性交易。.....問 承上，妳均矢口否認上述犯行，為何應召女子○○○會於承租之  
處所從事性交易？答 我不知道○○○會在我承租的處所從事性交易，不過因為我的  
房間內都沒有放置個人財物，我都不鎖門的。.....」上開筆錄並經受詢問人○○  
○、男客○○○、案外人○○○及訴願人簽名在案。是以，訴願人將系爭建物作為性  
交易場所使用，違反都市計畫法第 36 條等規定之事證明確。訴願人空言否認，尚難對  
其作有利之認定。

(三) 復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。經查士  
林地檢署檢察官以 107 年 7 月 18 日 107 年度偵字第 8957 號不起訴處分書，係以無證據  
認

定訴願人有刑法第 231 條妨害風化犯行而予不起訴處分，此與系爭建物是否違規作為  
性交易場所使用之判斷有別；是原處分機關依所得上開事實證據，適用法規而為行政  
裁處，核與士林地檢署檢察官偵辦上開訴願人所涉妨害風化案件之結果，係屬二事。  
訴願人就此之主張，不足採據。

(四) 又按行政罰法第 26 條第 1 項前段及第 2 項規定：「一行為同時觸犯刑事法律及違反行政  
法上義務規定者，依刑事法律處罰之。」「前項行為如經不起訴處分、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、緩刑之裁判確定者，  
得依違反行政法上義務規定裁處之。」本件訴願人使用系爭建物作為性交易場所之行

為，同時觸犯刑法第 231 條及違反建築物使用人依都市計畫法第 36 條等規定合法使用建築物之義務，而涉犯刑法第 231 條妨害風化罪嫌部分業經南港分局移送士林地檢署偵辦，並經士林地檢署檢察官於 107 年 7 月 18 日對訴願人作成 107 年度偵字第 8957 號不

起訴處分書；是以，本件依行政罰法第 26 條第 2 項規定，該違規行為既經不起訴處分確定，則原處分機關依都市計畫法第 79 條第 1 項前段規定裁處之行政罰，應無一事二罰之情事。從而，原處分機關以訴願人將系爭建物違規使用為性交易場所，裁處訴願人 20 萬元罰鍰，並勒令停止違規使用，揆諸前揭規定及裁罰基準，並無不合，原處分應予維持。

六、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	柯	格	鐘
委員	范	文	清
委員	王	韻	茹
委員	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥

中華民國 107 年 11 月 5 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）