

訴 願 人 ○○○

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 3 人因違反都市計畫法事件，分別不服原處分機關民國 107 年 10 月 25 日北市都築字第

10760452811 號裁處書、第 10760452812 號及第 10760452813 號函，提起訴願，本府決定如下：

#### 主文

關於訴願人○○○、○○○不服 107 年 10 月 25 日北市都築字第 10760452812 號函部分，訴願不

受理；其餘訴願駁回。

#### 事實

本市中山區○○○路○○段○○號○○樓至○○樓建築物（下稱系爭建物）位於都市計畫第 3 種商業區〔原屬第 3 之 2 種住宅區於民國（下同）79 年 9 月 13 日變更為第 2 種商業區，又於 84

年 9 月 27 日調整為第 3 種商業區（均依前述都市計畫說明書圖規定辦理）〕，由訴願人○○○（下稱○君）、○○○（下稱○君）等 2 人於該址合夥經營「○○館」。經本府警察局中山分局（下稱中山分局）於 107 年 6 月 1 日在系爭建物查獲涉有妨害風化罪嫌情事，乃將使用人即訴願人○君、○君等 2 人移送臺灣臺北地方檢察署（下稱臺北地檢署）偵辦；並以 107 年 8 月 13 日北市警中分行字第 1076013386 號函查報系爭建物為「正俗專案」列管執行對象，另以 107 年 10 月 9 日北市警中分行字第 1076040193 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 種商業區，其違規使用為性交易場所，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 10 月 25 日北市都築字第 10760452812 號函（下稱 107 年 10

月 25 日檢送函）檢送同日期北市都築字第 10760452811 號裁處書（下稱原處分）處訴願人○君、○君等 2 人新臺幣（下同）20 萬元罰鍰，並勒令停止違規使用；原處分機關另以 107 年 10

月 25 日北市都築字第 10760452813 號函（下稱 107 年 10 月 25 日處分函）勒令系爭建物所有權人

即訴願人○○○（下稱○君）依建築物所有人責任，停止違規使用，如該建築物再遭查獲有違規使用情事，將依都市計畫法第 79 條規定，停止違規建築物供水供電，且其將受 20 萬元之罰鍰處分；原處分及 107 年 10 月 25 日檢送函於 107 年 10 月 29 日送達○君、○君等 2 人，另 107 年

10 月 25 日處分函於 107 年 10 月 31 日送達○君，訴願人○君、○君等 2 人不服 107 年 10 月 25 日檢

送函及原處分，訴願人○君不服 107 年 10 月 25 日處分函，於 107 年 11 月 5 日經由原處分機關向

本府提起訴願， 107 年 11 月 27 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理由

壹、關於訴願人○君、○君等 2 人不服原處分及訴願人○君不服 107 年 10 月 25 日處分函部分：

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 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。」

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……。」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 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」停止及恢復供水電工作方案暨裁罰基準（下稱裁罰基準）

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：訴願人○君、○君等 2 人並未將系爭建物作為性交易場所使用，原處分認定事實顯有不當；原處分並未具體說明訴願人等如何違反都市計畫法關於商業區使用之規定，自難認原處分之作成有理由；又系爭建物位於第 3 種商業區，並非住宅區，原處分機關依據都市計畫法第 34 條規定作為裁處訴願人等之依據，亦非合法；原處分機關於裁處前未依法給予訴願人等陳述意見機會，原處分之作成自有違法。

三、查系爭建物位於都市計畫第 3 種商業區（原屬第 3 之 2 種住宅區，第 2 種商業區）經原處分

機關審認訴願人○君、○君等 2 人將系爭建物違規作為性交易場所使用及訴願人○君未依所有人責任排除系爭建物違規使用狀態之事實，有系爭建物土地使用分區圖、建物所有權相關部別列印查詢畫面資料、中山分局 107 年 10 月 9 日北市警中分行字第 1076040193

號函所附刑事案件報告書及相關資料等影本附卷可稽。是原處分機關所為原處分及 107 年 10 月 25 日處分函自屬有據。

四、至訴願人等 3 人主張○君、○君等 2 人並未將系爭建物作為性交易場所使用，原處分認定事實顯有不當；原處分並未具體說明訴願人等如何違反都市計畫法關於商業區使用之規定，自難認原處分之作成有理由；又系爭建物並非位在住宅區，原處分機關依據都市計畫法第 34 條規定作為裁處訴願人等之依據，亦非合法；原處分機關於裁處前未依法給予訴願人等陳述意見機會，原處分之作成自有違法云云。經查：

(一) 按商業區以建築商場（店）及供商業使用之建築物為主，其土地及建築物之使用，不得有礙商業之便利；而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，並勒令停止使用等，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。依上開都市計畫法第 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（最高行政法院 103 年度判字第 259 號判決意旨參照）。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（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）。是訴願人等 3 人主張原處分並未具體說明訴願人等如何違反都市計畫法關於商業區使用一節，應有誤會，不足採據。

（二）本案依中山分局 107 年 6 月 1 日、2 日、12 日及 9 月 12 日詢問男客○○○（下稱○君）、

從業女子○○○（下稱○女）、櫃檯人員○○○（下稱○女）及訴願人○君、○君等之調查筆錄影本記載略以：「…… 問 你於何時？何地？被本所人員查獲何事而至本所製作筆錄？答 警方在民國 107 年 06 月 01 日 22 時 30 分許，進入『市招：○○館』（

臺

費

北市中山區○○○路○○段○○號）實施臨檢，當時我正在店內 3 樓編號 303 包廂內，與店內編號 3 號按摩女○○○剛完成全套性交易服務（男客生殖器進入按摩女陰道抽插直至射精為止）正在淋浴間洗澡，警方便進入臨檢，我見無法逃避，便主動向警方坦承有從事全套性交易服務之情事，故隨警方至本所製作筆錄。 問 你如何得知可至該店從事性交易訊息？今日性交易過程為何？ 答 係朋友告訴我這家店按摩技術不錯且小姐很敢玩，所以才前往至該店消費。我係 107 年 06 月 01 日 21 時 32 分進入店內消

，係由櫃檯人員接待並介紹消費方式（指壓服務，時間為 120 分鐘，收費新臺幣…… 1300 元），……進入 303 包廂後便有按摩小姐前來敲門，前面兩個因為我不喜歡所以請他們再更換，到第三個小姐就是今天幫我服務的 3 號按摩女，……按摩女○○○也沒有再次詢問我便直接幫我戴上保險套後開始進行全套性交易，全套性交易結束後按摩女○○○就開始替我進行油壓服務，時間按的差不多便要我進去沖澡，警察就進來臨檢了。……你今日有無與該按摩女約定性交易費用？ 答 有和小姐約定好以 2000 元為全套性交易代價。……」「……答 我有進去 303 號包廂幫男客人按摩，我有請他先去洗澡，等……洗完澡後，我就為他進行按摩，……」「…… 問 你在店內職務為何

? 工作項目？答 我係……櫃檯人員兼現場負責人。我的工作項目係接待客人、清潔一樓環境、收取客人指油壓消費費用等。……問 男客○○○進入店內消費時，係由何人接待？由何人帶領至包廂？答 是我本人接待。告知其包廂號碼後自行進入包廂。……」「……問 當時在場客人○○○……於何時進入該店消費？選擇消費為何？由誰收款？收費多少？由哪位按摩小姐服務？答 他是 6 月 01 日 21 時 32 分進入店內消費

費

的。選擇油壓消費。他的部分還沒收款。還沒有收到。3 號按摩小姐○○○服務的。……」「……『○○館』（臺北市中山區○○○路○○段○○號）登記負責人係何人？答 是我本人（○○○）……問 客人至店內從事指、油壓等服務費用係由何人收取？答 統一由店內櫃檯人員收取，並登記時間（服務時間）。……」「……問『○○館』（臺北市中山區○○○路○○段○○號）登記負責人係何人？答 ○○○。問 你於店內擔任何職位？答 我只是合夥人。沒有職位。……問『○○館』……係何人所承租？每月租金為何？答 應該是○○○承租。租金為新台幣 15 萬 5000 元。……」上開筆錄並經受詢問人○君、○女、○女及訴願人○君、○君等簽名確認在案。是原處分機關審認訴願人○君、○君將系爭建物作為性交易場所使用，違反都市計畫法第 35 條等規定之事證明確。又訴願人○君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。系爭建物既違規作為性交易場所使用，業如上述，則原處分機關審認訴願人○君未善盡其維持系爭建物合法使用之法律義務，依都市計畫法第 79 條第 1 項及裁罰基準第 4 點等規定，以上開 107

年

10 月 25 日處分函命訴願人○君依建築物所有人責任，停止違規使用，亦無違誤。訴願人等 3 人主張○君、○君等 2 人並未將系爭建物作為性交易場所使用，應屬卸責之詞，自不足採。

(三) 復按行政處分所根據之事實，客觀上明白足以確認者，行政機關得不給予陳述意見之機會，行政罰法第 42 條第 6 款定有明文。本件系爭建物作為性交易場所使用，已如前述，本次違規行為客觀上業已明白足以確認，則原處分機關自得不給予陳述意見之機會；準此，本件原處分機關所為處分尚難謂因未給予訴願人等陳述意見之機會，而有程序違法之情形。從而，原處分機關裁處○君、○君等 2 人 20 萬元罰鍰，並勒令停止違規使用；另以 107 年 10 月 25 日處分函命訴願人○君依建築物所有人責任，停止違規使用，揆諸前揭規定及裁罰基準，並無不合，應予維持。

貳、關於訴願人○君、○君等 2 人不服 107 年 10 月 25 日檢送函部分：

一、按訴願法第 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 107 年 10 月 25 日檢送函僅係檢送原處分等予訴願人○君及○君，核其性質僅係觀念通知而非對訴願人○君及○君所為之行政處分，訴願人○君及○君對此遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定及判例意旨，自非法之所許。

參、另訴願人○君、○君等 2 人不服原處分申請停止執行一節，業經本府審酌並無依訴願法第 93 條第 2 項規定停止執行之必要，並以 107 年 12 月 11 日府訴二字第 1072091985 號函復其

等 2 人在案；又本案系爭建物違規作為性交易場所使用之事證已臻明確，業如前述，訴願人等 3 人請求調查證據，核無必要；併予指明。

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、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 范文清  
委員 王韻茹  
委員 吳秦雯  
委員 王曼萍  
委員 盛子龍  
委員 劉昌坪  
委員 范秀羽

中華民國 108 年 2 月 22 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）