

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 12 月 12 日北市都築字第 107605946

93 號裁處書及第 10760594694 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

- 一、關於 107 年 12 月 12 日北市都築字第 10760594693 號裁處書部分，訴願駁回。
- 二、關於 107 年 12 月 12 日北市都築字第 10760594694 號函部分，訴願不受理。

事 實

- 一、訴願人所有本市中山區○○○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 30 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（均應依前述都市計畫說明書圖

規定辦理）〕，經本府警察局中山分局（下稱中山分局）於 106 年 9 月 14 日在系爭建物內查獲從業女子與男客從事性交易，除將相關人員以涉嫌妨害風化罪嫌移送臺灣臺北地方檢察署（下稱臺北地檢署）偵辦外，並查報系爭建物為「正俗專案」列管執行對象，另函移請原處分機關處理。嗣原處分機關審認案外人○○○（下稱○君）在該址經營「○○館」，違規使用系爭建物為性交易場所，違反都市計畫法相關規定，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，以 106 年 10 月 27 日北市都築字第 10639397900 號裁處書處○君新臺幣

（下同）20 萬元罰鍰並命停止違規使用；另以同日期北市都築字第 10639397902 號函通知訴願人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，將處建築物所有人 20 萬元罰鍰，並停止違規建築物之供水、供電，該函於 106 年 11 月 2 日送達訴願人。

- 二、嗣中山分局於 107 年 5 月 15 日查獲案外人○○○（下稱○君）於系爭建物經營「○○館」，有從業女子於系爭建物與男客從事性交易情事，乃將使用人○君等移送臺北地檢署偵辦；另以 107 年 8 月 10 日北市警中分行字第 1076013385 號函通知原處分機關處理。案經原

處分機關審認○君將系爭建物違規使用為性交易場所，訴願人未履行所有權人停止違規

使用之義務，○君及訴願人均分別違反都市計畫法第 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 23 條等規定，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，以 107 年 12 月 12 日北市都築字第 10760594691 號裁處書處○君 20

萬元罰鍰，並勒令○君停止違規使用；並以同日期北市都築字第 10760594694 號函（下稱 107 年 12 月 12 日函）檢送同日期北市都築字第 10760594693 號裁處書（下稱原處分）處

訴願人 20 萬元罰鍰，並停止系爭建物供水、供電。該函及原處分於 108 年 1 月 2 日送達

，
訴願人不服 107 年 12 月 12 日函及原處分，於 108 年 1 月 15 日在本府法務局網站聲明訴願，

108 年 1 月 16 日補具訴願書，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。」

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行為時第 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.....住宅.....服務業。.....園藝業。二 附條件允許使

用.....（十一）第二十七組：一般服務業之視障按摩業.....。」行為時第8條之1規定：「在第三之一種住宅區、第三之二種住宅區內得為第三種住宅區規定及下列規定之使用：一允許使用（一）第十四組：人民團體。（二）第十六組：文康設施。二 附條件允許使用（一）第二十組：一般零售業乙組。.....（七）第三十七組：旅遊及運輸服務業。」行為時第22條規定：「在第二種商業區之使用，應符合下列規定：一 不允許使用（一）第三十五組：駕駛訓練場。.....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。（二）第二十五組：特種零售業乙組。（三）第三十二組：娛樂服務業。（四）第三十四組：特種服務業。.....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。」行為時第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。.....二 不允許使用，但得附條件允許使用.....（三）第三十二組：娛樂服務業。.....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（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。2. 第二階段處使用人新臺幣三十萬元罰鍰、所有權人新臺幣二十萬元罰鍰並停止違規建築物供水供電。.....」

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：

- （一）本案第1階段及第2階段查獲系爭建物之使用人均獲不起訴處分，且本案實未有裁罰基準第4點所規定之本市建築物之使用同時觸犯刑事法律之情形，原處分顯已違反依法行政原則，應予撤銷。
- （二）訴願人於出租系爭建物予「○○館」時，雙方即已約定承租人不得違法使用系爭房屋

，又訴願人常年旅居國外實難掌控承租人如何使用系爭房屋，且訴願人於接受原處分機關函後，即寄發存證信函督促使用人改善，且要求終止租賃契約及返還房屋，堪認訴願人已盡建築物所有人責任，原處分應予撤銷。

（三）行政機關於裁處前，依法應予受處罰者陳述意見之機會，本件原處分機關未予訴願人陳述意見之機會，原處分自應予撤銷。

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

分機關審認系爭建物再次違規作為性交易場所使用，有系爭建物土地使用分區及建物所有權相關部別列印查詢畫面資料、原處分機關 106 年 10 月 27 日北市都築字第

10639397902

號函、中山分局 107 年 8 月 10 日北市警中分行字第 1076013385 號函及所附刑事案件報告書

等相關資料影本附卷可稽；是訴願人未依所有人責任排除系爭建物違規使用之狀態，堪予認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建物之使用人均獲不起訴處分；又其常年旅居國外實難掌控承租人如何使用系爭房屋，且其已盡建築物所有人責任，原處分機關未給予訴願人陳述意見之機會云云。經查：

（一）按住宅區以建築住宅為主，不得為有礙居住安寧、公共安全、衛生等之使用；商業區則以建築商場（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 34 條、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)。

- (二) 查本案依 107 年 5 月 15 日中山分局偵辦○○館(臺北市中山區○○○路○○段○○號)妨害風化案錄影譯文(20 時 32 分至 34 分):「美容師 好,可以翻身了。客人(翻身) 美容師 有要按這邊嗎?客人 什麼意思阿?美容師 就.....用手阿。客人 用手?美容師 我用手幫你打出來。客人 恩,就這樣而已?美容師 對,這樣,你還可以摸我胸部。客人 恩,這樣多少錢?美容師 再加一千。客人 再加一千.....,好像有點貴,可不可以再便宜一點。美容師 不行拉,我這還要給下面的姊姊(櫃檯)客人 沒關係阿,我之後常常來找你呀。美容師 不行拉。.....。」並有美容師裸露胸部之截取畫面影本附卷可稽;復依中山分局 107 年 6 月 14 日詢問從業女子○○○(下稱○君)之調查筆錄影本記載略以:「.....問 現警方提示你民國 107 年 5 月 15 日 19

時

30 分至 21 時 00 分警方側錄畫面,該服務女子是否為你本人?做何事?答 是我本人沒錯。我當時在幫客人按摩。.....」上開筆錄並經受詢問人○君簽名在案。本件性交易因○君之主動邀約所引致,並非基於警方之引誘始萌發性交易之動機,是原處分機關審認系爭建物作為性交易使用場所之事證明確,堪予認定。

- (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。經查臺北地檢署檢察官 106 年 11 月 24 日 106 年度偵字第 22419 號及 107 年 10 月 19 日 107 年度偵字

第 19770 號不起訴處分書,係以無證據認定○君及○君有刑法第 231 條妨害風化犯行而予不起訴處分,與系爭建物是否違規作為性交易場所使用之判斷仍屬有別;是原處分機關依所查得上開事實證據,適用法規而為行政裁處,核與臺北地檢署檢察官偵辦其等 2 人所涉妨害風化罪案件之結果,係屬二事;訴願人就此之主張,不足採據。

- (四) 再查,原處分機關以 106 年 10 月 27 日北市都築字第 10639397902 號函通知訴願人依所有

人責任停止系爭建物違規使用,如該建物再遭查獲仍有違規使用情事,將處建築物所有人 20 萬元罰鍰,並停止違規建築物之供水、供電,該函於 106 年 11 月 2 日送達訴願人

,有送達證書影本附卷可稽;嗣中山分局於 107 年 5 月 15 日查獲系爭建物違規作為性交易場所,已如前述,則本件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,經

上開 106 年 10 月 27 日函通知停止違規使用，又遭查獲違規使用，其未履行停止違規使用義務，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項及裁罰基準第 4 點等規定，裁處訴願人 20 萬元

罰

錢並停止系爭建物供水、供電，並無違誤。訴願人主張其常年旅居國外實難掌控承租人如何使用系爭房屋，且已寄發存證信函終止租約，其已善盡所有權人義務等語，應屬卸責之詞，自不足採。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使用場所，已如前述，本次違規事實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，本件原處分機關之處分尚難謂因未給予訴願人陳述意見之機會，而有程序違法之情形。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。

貳、關於 107 年 12 月 12 日函部分：

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 12 月 12 日函之內容，僅係檢送裁處書等予訴願人，核其性質僅係觀念通知而非對訴願人所為之行政處分，訴願人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、另訴願人不服原處分及 107 年 12 月 12 日函申請停止執行一節，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 108 年 1 月 29 日府訴二字第 1086100908 號函復

訴願人在案；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（公出）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 王 韻 茹

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 盛 子 龍

委員 洪 偉 勝

委員 范 秀 羽

中華民國 108 年 4 月 3 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）