

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 107 年 5 月 24 日北市都築字第 10735113602 號函、107 年 12 月 6 日北市都築字第 10760617853 號裁處書及第 10760617854 號函，提起訴願

，本府決定如下：

主 文

一、關於 107 年 5 月 24 日北市都築字第 10735113602 號及 107 年 12 月 6 日北市都築字第 107606178

54 號函部分，訴願不受理。

二、關於 107 年 12 月 6 日北市都築字第 10760617853 號裁處書部分，訴願駁回。

事 實

一、訴願人所有本市萬華區○○○路○○段○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），由案外人○○○（下稱○君）於該址獨資經營「○○館」。經本府警察局萬華分局（下稱萬華分局）於民國（下同） 107 年 5 月 2 日在系爭建築物內查獲涉嫌妨害風化罪情事，除將案外人○君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，另以 107 年 5 月 15 日北市警萬分行字第 10732749400 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都市計畫特定專用區（一），依本府 91 年 12 月 6 日府都四字第 09108206700 號公告（下稱 91 年 12 月 6 日公告）「擬

（修）訂臺北市萬華區大理街附近地區細部計畫案」規定，特定專用區（一）容許土地及建築物使用別，依附表一「大理街特定專用區土地及建築物容許使用組別表」規定辦理，未規定事項比照第 4 種住宅區辦理；案外人○君於系爭建築物違規使用為性交易場所，違反都市計畫法第 34 條、第 38 條及 91 年 12 月 6 日公告規定，乃依都市計畫法第 79 條

第 1 項前段、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 4 點等規定，以 107 年 5 月 24 日北市都築字第 10735113600 號裁處書處系爭

建物使用人○君新臺幣（下同）20 萬元罰鍰並命停止違規使用，並以同日期北市都築字第 10735113602 號函（下稱 107 年 5 月 24 日函）通知訴願人依建築物所有人責任，停止違

規使用，如系爭建物再遭查獲仍有違規使用情事，將依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，停止違規建築物供水供電，且其將受 20 萬元之罰鍰。

二、嗣萬華分局於 107 年 9 月 27 日第 2 次查獲案外人○君在系爭建物獨資經營之「○○館」有

從業女子與男客從事性交易情事，乃將使用人○君及現場負責人○○○移送臺北地檢署偵辦；另以 107 年 10 月 24 日北市警萬分行字第 1076026538 號函檢送相關資料移請原處分

機關處理。經原處分機關審認系爭建物再次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，違反都市計畫法第 34 條、第 38 條及 91 年 12 月 6 日公告規定

，
乃依都市計畫法第 79 條第 1 項及裁罰基準等規定，以 107 年 12 月 6 日北市都築字第 107606

17854 號函（下稱 107 年 12 月 6 日函）檢送同日期北市都築字第 10760617853 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。107 年 12 月 6 日函及原處

分於 107 年 12 月 12 日送達，訴願人不服 107 年 5 月 24 日函、107 年 12 月 6 日函及原處分，於

108 年 1 月 4 日向本府提起訴願，2 月 20 日補正訴願程式及補充訴願理由，並據原處分機關

檢卷答辯。

理由

壹、關於 107 年 5 月 24 日函部分：

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 14 條第 1 項、第 3 項規定：「訴願之提起，應自行政處分達到或公告期滿之次日起三十日內為之。」「訴願之提起，以原行政處分機關或受理訴願機關收受訴願書之日期為準。」第 77 條第 2 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：……二、提起訴願逾法定期間……者。」

行政程序法第 48 條第 4 項規定：「期間之末日為星期日、國定假日或其他休息日者，以

該日之次日為期間之末日；期間之末日為星期六者，以其次星期一上午為期間末日。」

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 74 條規定：「送達，不能依前二條規定為之者，得將文書寄存送達地之地方自治或警察機關，並作送達通知書兩份，一份黏貼於應受送達人住居所、事務所、營業所或其就業處所門首，另一份交由鄰居轉交或置於該送達處所信箱或其他適當位置，以為送達。前項情形，由郵政機關為送達者，得將文書寄存於送達地之郵政機關……。」

二、查 107 年 5 月 24 日函前經原處分機關依前揭行政程序法第 68 條第 1 項、第 72 條第 1 項前段規

定，交由郵政機關按訴願人戶籍地址（臺北市萬華區○○○路○○段○○號○○樓）寄送，因未獲會晤訴願人，亦無代收文書之同居人、受雇人或接收郵件人員，郵政機關乃於 107 年 5 月 31 日將該函寄存於○○郵局，並分別製作送達通知書 2 份，1 份黏貼於訴願人

住居所地址門首，1 份置於該送達處所信箱或其他適當位置，以為送達；有原處分機關送達證書影本附卷可稽，是該函已生合法送達效力。復查該函已載明訴願救濟期間及收受訴願書之機關，依訴願法第 14 條第 1 項規定，訴願人若對之不服，應自該函達到之次日（107 年 6 月 1 日）起 30 日內提起訴願；又訴願人地址在本市，無扣除在途期間問題；其提起訴願之期間末日為 107 年 6 月 30 日，因是日為星期六，依行政程序法第 48 條第 4

項

規定，以其次星期一上午即 107 年 7 月 2 日為期間末日。惟訴願人於 108 年 1 月 4 日始向本府

提起訴願，有貼有本府法務局收文日期條碼之訴願書在卷可憑。是訴願人提起訴願已逾 30 日之法定不變期間，該函業已確定，訴願人對之提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。另本件原處分非顯屬違法或不當，無訴願法第 80 條第 1 項前段之適用，併予敘明。

貳、關於 107 年 12 月 6 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 6 日函僅係檢送原處分等予訴願人，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、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 32 條規定：「都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際情況，劃定其他使用區或特定專用區。前項各使用區，得視實際需要，再予劃分，分別予以不同程度之使用管制。」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 38 條規定：「特定專用區內土地及建築物，不得違反其特定用途之使用。」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。.....。」

臺北市土地使用分區管制自治條例行為時第 3 條第 1 項第 12 款規定：「本市都市計畫範圍內劃定下列使用分區：.....十二 特定專用區。」行為時第 4 條第 22 款規定：「前條各使用分區劃定之目的如下：.....二十二 特定專用區：為特定目的而劃定之分區。」行為時第 9 條規定：「在第四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.....（八）第二十六組：日常服務業。（九）第二十七組：一般服務業（不包括汽車保養所及洗車）。.....（十九）第五十二組：公害較輕微之工業。」

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。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。.....。」

計 臺北市政府 91 年 12 月 6 日府都四字第 09108206700 號公告：「主旨：公告實施本市都市

畫『擬（修）訂臺北市萬華區大理街附近地區細部計畫案』計畫書圖.....，並自民國九十一年十二月七日零時起生效。.....計畫範圍：和平西路三段以南；西園路一、二段以西；.....參、擬（修）訂計畫內容.....四、土地使用管制.....其中特定專用區（一）未規定事項比照本市第四種住宅區辦理.....（二）土地建築物使用管制 1. 特定專用區（一）與特定專用區（二）容許土地及建築物使用別，依附表一『大理街特定專用區土地及建築物容許使用組別表』規定辦理。.....。」

附表一

大理街特定專用區土地及建築物容許使用組別表（節錄）

使用組別		特定專用區(一)
二	多戶住宅	○
.....		
十九	一般零售業甲組	○
.....		
二六	日常服務業	○
.....		

說明：

1 圖例：○許可組別（不受樓層限制）

.....

有 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』

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）訴願人係於 106 年 9 月 1 日將系爭建物單純以出租方式供予案外人經營美容會館，有租約可證，且訴願人並未實際參與系爭建物改為經營美容會館之行為，又訴願人固為系爭建物之所有人，但已出租予第三人，並要求承租人使用系爭建物不得違法。
- （二）系爭建物違法使用時，原處分機關要求訴願人督促使用改善之函文並未合法送達訴願人，復又以此作為裁罰依據，原處分機關為第 2 階段處罰，原處分機關違反第 1 階段行政處分之送達及給予訴願人陳述意見之程序正義，原處分應予撤銷。

(三) 系爭建物使用人已自行拆除裝潢完畢並停止系爭建物之使用，已達成執行之目的，原處分無斷水斷電之必要，原處分機關依都市計畫法及相關裁罰基準裁罰，已顯違改善、執行之目的，請撤銷原處分。

三、查系爭建築物坐落於本市土地使用分區之都市計畫特定專用區（一），依本府 91 年 12 月 6 日公告其土地及建築物使用別，依「大理街特定專用區土地及建築物容許使用組別表」規定辦理，未規定事項比照第 4 種住宅區，經萬華分局於 107 年 9 月 27 日第 2 次查獲案外

人○君在系爭建物獨資經營之「○○館」有從業女子與男客從事性交易，有萬華分局 107 年 10 月 24 日北市警萬分行字第 1076026538 號函及所附刑事案件報告書等相關資料影本附卷可稽；是原處分機關審認系爭建物再次違規作為性交易場所使用，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、至訴願人主張將系爭建物出租予案外人經營美容會館，其並未實際參與系爭建物改為經營美容會館之行為，已要求承租人就系爭建物不得作違法使用；系爭建物違法使用時，原處分機關要求訴願人督促使用改善之函文並未合法送達，原處分機關據此為第 2 階段處罰，原處分機關違反第 1 階段行政處分之送達及給予訴願人陳述意見之程序正義；系爭建物使用人已自行拆除裝潢完畢並停止系爭建物之使用，已達成執行之目的，原處分無斷水斷電之必要，原處分機關依都市計畫法及相關裁罰基準裁罰，已顯違改善、執行之目的云云。經查：

(一) 按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；特定專用區內土地及建築物，不得違反其特定用途之使用；違反都市計畫法或直轄市政府等依該法所發布之命令者，得處所有權人及使用人等 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 34 條、第 38 條及第 79 條第 1 項規定自明。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）。且改善居民生活環境，並促進市、鎮、鄉街有計畫之均衡發展為都市計畫主管機關之職責，為保障居民不受色情侵擾，都市計畫主管機關自不能坐視性交易行業隱藏於合法行業，侵擾居民生活環境及妨礙正常商業發展（臺北高等行政法院 102 年度訴字第 1206 號判決意旨參照）。

(二) 查本件依萬華分局於 107 年 9 月 27 日分別詢問男客○○○、○○○○之調查筆錄記載略

以：「……問 你係於今（27）日何時至○○館接受打手槍半套性服務？答 約於 19 時 30 分許進入○○館接受打手槍半套性服務。……問 可否將你進入○○館之情形詳述一次？答 我進入到按摩店後，先付新台幣 1300 元給櫃檯，並指定 18 號按摩師服務，於是櫃檯就帶我到右邊第 3 間包廂等待按摩師來，按摩師來之後就開始全身按摩，翻到正面之後我發現 18 號按摩師已經脫掉上衣並且裸露胸部，胸部是水滴型狀的，按摩師便脫下我的褲子，開始撫摸我的性器官（陰莖）上下來回抽動直到射精……。」

「……問 你係於今（27）日何時至○○館接受打手槍半套性服務？答 約於 17 時 30 分許進入○○館接受打手槍半套性服務。……問 可否將你進入○○館之情形詳述一次？答 我進入到按摩店之後到櫃檯先支付新台幣 1300 元，櫃檯人員帶我到按摩包廂，換上店家提供的黑色紙內褲後開始等待按摩師過來，按摩師來了之後就先開始背部的按摩，翻到正面按摩之後，按摩師就開始撫摸我的性器官（陰莖），上下來回抽動直到我射精為止……。」是系爭建物作為性交易場所使用之事證明確，洵堪認定。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；是訴願人尚難以其業要求承租人就系爭建物不得作違法使用等為由，冀邀免責。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 107 年 5 月 24 日函通知訴願人依所有人責任停止違規使用，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 107 年 5 月 31 日送達訴願

人

，有送達證書影本附卷可稽；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 萬元罰鍰並停止系

爭

建築物供水、供電，並無違誤。訴願人主張 107 年 5 月 24 日函未合法送達等語，與事實不符，不足採據。

- （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陳述意見之機會，而有程序違法之情形。又訴願人所稱系爭建物使用人已自行拆除裝潢完畢並停止系爭建物之使用而無斷水斷電處分之必要等詞，係屬事後改善行為，對本件違規行為之成立尚不生影響。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關裁處訴願人 20 萬元罰鍰，並停止系爭建物供水、供電，揆諸前揭規定及裁罰基準，並無不合，原處分應予維持。

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 2 款、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
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 陳 愛 娥
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽

中華民國 108 年 5 月 13 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）