

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 2 人因違反都市計畫法事件，不服原處分機關民國 108 年 7 月 26 日北市都築字第 10830

554403 號裁處書及第 10830554404 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

一、關於 108 年 7 月 26 日北市都築字第 10830554403 號裁處書部分，訴願駁回。

二、關於 108 年 7 月 26 日北市都築字第 10830554404 號函部分，訴願不受理。

事 實

一、訴願人等 2 人所有本市萬華區○○路○○號○○樓、○○樓、○○樓、○○樓及○○樓建築物（位於都市計畫第 3 種商業區，下稱系爭建物），前經原處分機關審認案外人即使用人○○○（下稱○君）違規使用系爭建物之 3 樓及 4 樓為性交易場所，乃以民國（下同）105 年 6 月 14 日北市都築字第 10535024300 號函勒令○君停止違規使用；同函副知訴願人等 2 人依建築物所有人責任督促使用人改善，如使用人未依規定履行停止違規使用義務或該建築物仍有違規使用情事，將處建築物所有人新臺幣（下同）30 萬元罰鍰，並停止違規建築物之供水、供電。嗣本府警察局萬華分局（下稱萬華分局）復於 106 年 5 月 27 日查獲案外人○○○（下稱○君）於系爭建物（按：1 至 5 樓）經營「○○站」，有從業女子從事性交易情事，違規使用為性交易場所，乃將使用人○君等移送臺灣臺北地方法院檢察署（現已更名為臺灣臺北地方檢察署，下稱臺北地檢署）偵辦；另以 106 年 6 月 8 日北市警萬分行字第 10632202500 號函查報系爭建物為「正俗專案」列管執行對象。原處分機關審認○君將系爭建物違規使用為性交易場所，系爭建物之 3 樓及 4 樓再次違規使用為性交易場所，訴願人等 2 人未履行所有權人停止違規使用之義務，○君及訴願人等均分別違反都市計畫法第 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 項規定，以 106 年 9 月 4

日北市都築字第 10636516300 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 10636516304 號函檢送同日期北市都築字第 10636516303 號裁處書處訴願人等 2 人 20 萬元罰鍰，並停止系爭建物之 3 樓及 4 樓供水、供電。另就系爭建物

1 樓、2 樓及 5 樓違規使用為性交易場所部分則以同日期北市都築字第 10636516302 號函命訴願人等 2 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，且訴願人等 2 人將受 20 萬元之罰鍰。訴願人等 2 人不服上開第 10636516303 號裁處書及第 10636516302

號

函，向本府提起訴願，經本府以系爭建物之 3 樓及 4 樓是否未經原處分機關勒令所有權人停止違規使用，即逕予裁處罰鍰及停止供水、供電不明為由，以 106 年 12 月 26 日府訴二字第 10600213000 號訴願決定：「一、關於 106 年 9 月 4 日北市都築字第 10636516302 號

函

部分，訴願駁回。二、關於 106 年 9 月 4 日北市都築字第 10636516303 號裁處書部分，原

處

分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。」案經原處分機關依本府上開訴願決定意旨另以 107 年 2 月 26 日北市都築字第 10641989200 號函命訴願人等 2 人

依

建築物所有人責任，停止系爭建物 3 樓及 4 樓之違規使用，如該建築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，且其等 2 人將受 20 萬元之罰鍰。

二、嗣萬華分局又於 107 年 9 月 11 日查獲案外人○○○（下稱○君）於系爭建物（按：1 至 5 樓

）經營「○○館」，有從業女子於系爭建物與男客從事性交易情事，違規使用為性交易場所，乃將使用人○君等移送臺北地檢署偵辦；另以 107 年 9 月 18 日北市警萬分行字第

10

76024636 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，訴願人等 2 人未履行所有權人停止違規使用之義務，○君及訴願人等均分別違反都市計畫法第 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 項規定，以 107 年 10 月 12

日北

市都築字第 10760382661 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 10760382664 號函檢送同日期北市都築字第 10760382663 號裁處書處訴願人等 2 人 20 萬元罰鍰，並停止系爭建物供水、供電。訴願人○○○不服上開 107 年 10 月 12 日北市都築字第 10760382663 號裁處書，向本府提起訴願，並經本府以 108 年 2

月 1

日府訴二字第 1086100949 號訴願決定：「訴願駁回。」在案。

三、萬華分局嗣於 108 年 3 月 20 日查獲案外人○○○（下稱○君）於系爭建物（按：1 至 5 樓）

經營「○○館」，有從業女子於系爭建物與男客從事性交易情事，違規使用為性交易場所，乃將使用人○君等移送臺北地檢署偵辦；另以 108 年 6 月 14 日北市警萬分行字第 1083

040451 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，訴願人等 2 人未履行所有權人停止違規使用之義務，○君及訴願人等 2 人均分別違反都市計畫法第 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 項規定，以 108 年 7 月 26 日北

市都築字第 10830554401 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 10830554404 號函（下稱 108 年 7 月 26 日函）檢送同日期北市都築字

第 10830554403 號裁處書（下稱原處分）處訴願人等 2 人 20 萬元罰鍰，並停止違規建築物供水、供電。原處分於 108 年 7 月 30 日送達，訴願人等 2 人不服 108 年 7 月 26 日函及原處分

，於 108 年 8 月 27 日向本府提起訴願，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 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。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：訴願人等 2 人僅係將系爭建物出租予他人，無從得知內部實際商業行為，已善盡所有權人注意義務，絕無故意或過失之責任，亦無實質上之管理權責；訴願人等 2 人無法天天去開門檢查承租人是否有所稱的違法行為，原處分並不恰當；都市計畫法第 79 條第 1 項及其他項皆未針對違反督促義務訂有處罰之規定，原處分於法無據；原處分機關明知本案非建物所有權人房東所為，對房東之裁罰程度，不但裁罰還加上斷水斷電，高於行為人，有違比例原則；且本案起因係警察臨檢以性交易移送被告，性交易涉及刑事責任，非違反都市計畫法各項規定，原處分以違反都市計畫法裁罰並斷水電，顯然在適法性上有疑義。
- 三、查系爭建物位於都市計畫第 3 種商業區，經原處分機關審認系爭建物前經執行停止供水、供電後，經萬華分局於 108 年 3 月 20 日查獲案外人○君於系爭建物經營○○館之從業女子與男客從事性交易，系爭建物違規作為為性交易場所使用，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 9 月 4 日北市都築字第 10636516302 號函、107 年 2 月 26 日北市都築字第 10641989200 號、107 年 10 月 12 日北市都

築字

第 10760382663 號裁處書，萬華分局 108 年 6 月 14 日北市警萬分行字第 1083040451 號函

及

所附刑事案件報告書等相關資料影本附卷可稽；是訴願人等 2 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、至訴願人等 2 人主張其僅係將系爭建物出租予他人，無從得知內部實際商業行為，已善盡所有權人注意義務，絕無故意或過失之責任，亦無實質上之管理權責；訴願人無法天天去開門檢查承租人是否有所稱的違法行為，原處分並不恰當；都市計畫法第 79 條第 1 項及其他項皆未針對違反督促義務訂有處罰規定，原處分於法無據；原處分機關明知本案非建物所有權人房東所為，對房東之裁罰程度高於行為人，有違比例原則；且本案起因係警察臨檢以性交易移送被告，性交易涉及刑事責任，非違反都市計畫法各項規定，原處分顯然在適法性上有疑義云云。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。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。是訴願人等 2 人主張性交易僅涉及刑事責任，非違反都市計畫法各項規定一節，應係誤解法令，核不足採。

（二）查本案依萬華分局 108 年 3 月 21 日詢問男客○○○（下稱○君）、從業女○○○（下稱○君）及○君之調查筆錄記載略以：「……問 警方於 108 年 3 月 20 日 22 時 30 分許

,

持臺灣臺北地方法院核發之搜索票……至臺北市萬華區○○路○○號查緝訪害風化案時，你有無在現場？所為何事？答 我有在現場。現場小姐幫我從事全套性交易時，警方就到現場查獲。問 承上，經查現場尚有一名越南籍小姐○○○……是否屬實？○○○係何人？與你係何種關係？有無糾紛或仇恨？答 有。他是要幫我從事全套性交易的小姐。我跟她不認識。沒有仇恨及糾紛。問 經你現場指認，○○○……係何人？是否係臺北市萬華區○○路○○號的現場負責人？有無言明服務內容為何

？代價為何？ 答 她是現場負責人。她有跟我詢問是要做全套性交易還是半套性交易。全套性交易代價為新台幣 1500 元，半套性交易代價為新台幣 1400 元。 問 你昨（20）日係於何時抵達臺北市萬華區○○路○○號？現場由何人引薦○○○替你服務？服務內容為何？代價為何？費用是否已給付？給付給何人？ 答 我大概在昨（20）日晚上 22 時許.....是現場負責人○○○要求說要身高高一點的小姐，她就幫我安排○○○幫我從事全套性交易服務。服務內容為 20 分鐘可以跟她從事全套性交易。代價為新台幣 1500 元。費用我在一進門口就把新台幣 1500 元交給現場負責人○○○。..... 問 全套性交易服務是否即女性以手或口或其他身體器官或者物品摩擦男性生殖器的行為？ 答 全套性交易是男女的性器官接觸行為。 問 越南籍小姐○○○有無替你從事全套性交易服務？有無以手或口磨擦你的生殖器？ 答 她有替我從事全套性交易服務，但還沒完成就被警方查獲。她有先用手磨擦我的生殖器。.....」 「..... 問 警方於 108 年 03 月 20 日 22 時 30 分持臺灣臺北地方法院核發之妨害風化案搜索票..... 至

臺

北市萬華區○○路○○號查緝妨害風化案時，你有無在現場？所為何事？當時何人在場？有無男客？ 答 有，從事性交易，有男客，是我跟男客..... 問 你是否與男客○○○..... 在 2 樓 21 房內從事性交易？有無完成性交易？此次代價為何？..... 答 是..... 才從到一半（全套），新台幣 1500 元一次，我實拿新台幣 800 元。.....」 「..... 問 警方於 108 年 03 月 20 日 22 時 30 分持臺灣臺北地院..... 核發之搜索票

.....

.. 至臺北市萬華區○○路○○號執行搜索時你是否在場？正在做何事？..... 答 在場。我當時負責打理店內小姐及收取小姐性交易所得。..... 問 警方昨（20）日所執行搜索的地點（○○路○○號）已遭都發局停止供水供電，為何警方至上址內搜索時，水電設備正常良好，你是否在上址內自行偷接水電藉此繼續經營應召站？ 答 我也不曉得，我承租該棟時裡面的水電設備就是良好的。..... 問 應召站的實際負責人為何人？你在該應召站擔任任何種職位？你在店內實際工作項目？ 答 就是我本人。老闆。打理小姐及收取性交易所得。 問 你是如何收取小姐工作所得？ 答 客人進入店內後我就會先向客人收取性交易所得。..... 問 客人來消費是如何計算？消費方式為何？每節為多少分鐘？客人至店消費之金額由何人收取？ 答 全套性交易 20 分鐘新台幣 1500 元；半套性交易為 1 小時新台幣 1400 元（包含按摩）。分別為全套性交易及半套性交易。全套性交易為 20 分鐘；半套性交易為 1 小時。.....」上開筆錄並經受詢問人○君、○君、○君簽名確認在案。是原處分機關審認系爭建物作為性交易使用場所，應無違誤。

(三)再查，原處分機關以 106 年 9 月 4 日北市都築字第 10636516302 號、107 年 2 月 26 日北市都

築字第 10641989200 號函通知訴願人等 2 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，該等函分別於 106 年 9 月 6 日送達○○○、106 年 9 月 8 日送達○○○

、10

7 年 3 月 1 日送達訴願人等 2 人，有送達證書影本附卷可稽；嗣萬華分局於 107 年 9 月

11 日

查獲系爭建物違規作為性交易場所，已如前述，則本件訴願人等 2 人雖非違規使用系爭建物之行為人，惟訴願人等 2 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等 2 人所有系爭建物違規作為性交易場所使用，經上開 106 年 9 月 4 日函、107 年 2 月 26

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，以 107 年 10 月 12 日北市都築字第

10760382663

號裁處書裁處訴願人 20 萬元罰鍰並停止違規建築物供水、供電；嗣經執行系爭建物停止供水、供電後，經萬華分局於 108 年 3 月 20 日查獲系爭建物違規作為性交易場所，其等 2 人仍未履行停止違規使用義務，原處分機關乃再依都市計畫法第 79 條第 1 項及裁罰基準第 4 點等規定，以原處分裁處訴願人等 2 人 20 萬元罰鍰並停止違規建築物供水、供電，並無違誤。訴願人等 2 人主張其無從得知內部實際商業行為，亦無實質上管理權責，已善盡所有權人義務，絕無故意或過失等語，應屬卸責之詞，自不足採。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 108 年 7 月 26 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。」

二、查上開原處分機關 108 年 7 月 26 日函僅係檢送原處分等予訴願人等 2 人，核其性質僅係觀

念通知，並非對訴願人所為之行政處分，訴願人等 2 人對此遽向本府提起訴願，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
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 盛 子 龍
委員 范 秀 羽

中華民國 108 年 11 月 20 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）