

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 109 年 8 月 25 日北市都築字第 10930788351 號裁處書、第 10930788352 號及第 10930788353 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

- 一、關於 109 年 8 月 25 日北市都築字第 10930788352 號函部分，訴願不受理。
- 二、關於 109 年 8 月 25 日北市都築字第 10930788353 號函部分，訴願駁回。
- 三、關於 109 年 8 月 25 日北市都築字第 10930788351 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 50 日內另為處分。

事 實

訴願人所有本市萬華區○○路○○號○○樓○○室、○○樓○○室建築物（下稱系爭建物），位於都市計畫第 3 種商業區。經本府警察局萬華分局（下稱萬華分局）於民國（下同）109 年 4 月 30 日、5 月 26 日查得系爭建物有涉嫌妨害風化罪情事，訴願人於該址涉嫌經營無市招私娼館，除將相關人等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 109 年 6 月 9 日北市警萬分行字第 1093030336 號函（下稱 109 年 6 月 9 日函）檢送相關資料通知原處分機關處理。嗣原處分機關審認訴願人使用系爭建物違規作為性交易場所，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，爰依都市計畫法第 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（下稱裁罰基準）第 4 點等規定，以 109 年 8 月 25 日北市都築字第 10930788352 號函（下稱 109 年 8 月 25 日函）檢送同日期北市都築字第 10930788351 號裁處書（下稱原處分 1）處訴願人新臺幣（下同）20 萬元罰鍰，並勒令訴願人停止違規使用；並以同日期北市都築字第 10930788353 號函（下稱原處分 2）命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。原處分 1、原處分 2 及 109 年 8 月 25 日函於 10

9 年 9 月 3 日送達，訴願人不服原處分 1、原處分 2 及 109 年 8 月 25 日函，於 109 年 9 月 14 日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理由

#### 壹、關於 109 年 8 月 25 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、查本件原處分機關 109 年 8 月 25 日函，核其內容僅係原處分機關檢送原處分 1 等予訴願人，並非對其所為之行政處分。訴願人對之提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

#### 貳、關於原處分 1、原處分 2 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。……。」

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（一）第三十五組：駕駛訓練場。……（十一）第五十六組：危險性工業。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。……（七）第五十二組：公害較輕微之工業。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  
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：訴願人因出租房舍不慎被租客所誤；經檢調單位  
還清白獲免起訴；事後亦對承租方因違反善良風俗予以限時退租之要  
求；訴願人之配偶重度身障急待安撫照料、看護陪病等過程極為繁瑣  
，訴願人身心受創、經濟面已產生負面壓力等重大負擔；盼取消罰鍰  
。

三、查訴願人所有系爭建物位於都市計畫第 3 種商業區，經萬華分局於 109  
年 4 月 30 日、5 月 26 日查得系爭建物內有涉嫌妨害風化罪情事，有系爭  
建物地籍套繪都市計畫使用分區圖、建物所有權相關部別查詢畫面資  
料、萬華分局 109 年 6 月 9 日函及所附資料影本附卷可稽；原處分機關  
審認系爭建物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，依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，命其依  
建築物所有人責任，停止違規使用，自屬有據。

四、至訴願人主張因出租房舍不慎被租客所誤；經檢調單位還清白獲不起  
訴處分云云。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，不得為有  
礙商業之便利、發展或妨礙公共安全、衛生之使用；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 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。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。

- (二) 查本案萬華分局青年路派出所於 109 年 4 月 30 日、5 月 26 日分別對從業女子○○○（下稱○女）、○○○（下稱○女）所作之訊問（調查）筆錄記載略以：「……問 妳於 109 年 04 月 30 日 15 時 40 分在臺北市萬華區○○路○○號前向警方人員主動表明一次半套性交易（俗稱：打手槍）新臺幣 1200 元意圖媒合性交易，欲帶警方至臺北市萬華區○○路○○號○○樓○○室租屋處進行性交易，遭警方當場出示證件表明警職身分將妳帶返○○路派出所是否屬實？答 是。……問 妳欲將警方人員○○○帶往臺北市萬華區○○路○○號○○樓○○室租屋處，該處作何用途？該處是否為妳的工作場所？答 該處作為性交易用途。是。問 妳向警方人員○○○表明半套性交易一次新台幣 1200 元，是否為使用手撫摸性器官使之射精之半套性交易？答 是。……」 「……問 妳於 109 年 05 月 26 日 19 時 35 分在臺北市萬華區○○路○○號前向警方人員主動表明一次性交易新台幣 1500 元意圖媒合性交易，欲帶警方至臺北市萬華區○○路○○號○○樓○○室租屋處進行性交易，遭警方當場出示證件表明警職身分將妳帶返○○路派出所是否屬實？答 屬實。……問 妳欲將警方人員○○○帶往臺北市萬華區○○路○○號○○樓○○室租屋處，該處作何用途？該處是否為妳的工作場所？答 該處作為性交易用途。是。問 妳向警方人員○○○表明性交易一次新台幣 1500 元，是否為性器接合之全套性交易？答 是。……問 房東是否知悉妳從事性工作的工作？答 房東知道。……」上開筆錄並分別經受詢問人○女及○女簽名在案；且○女及○女並經萬華分局分別以 109 年 4 月 30 日北市警萬分刑字第 1093007276 號、109 年 5 月 26 日北市警萬分刑字第 1093010682 號違反社會秩序維護法案件處分書以其等在公共場所意圖與人性交易而拉客為由，處以罰鍰在案；是原處分機關審認系爭建物作為性交易場所，應無違誤。

(三) 復按行政爭訟事件並不受刑事判決認定事實之拘束，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 109 年 6 月 30 日 109 年度偵字第 16442 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，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，與臺北地檢署檢察官偵辦其所涉妨害風化罪案件之結果，係屬二事；又訴願人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，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，命其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，將依上開規定，停止違規建築物供水、供電，且其將受 20 萬元之罰鍰，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關所為原處分 2，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

(四) 惟本件原處分 1 據以處分訴願人者，無非依萬華分局 109 年 7 月 15 日北市警萬分行字第 1093032628 號函認定訴願人係基於意圖使女子與他人為性交之行為，而容留以營利之犯意出租其所有之建築物，其為該建築物之使用人之事實基礎作為處分依據。查本案萬華分局青年路派出所於 109 年 4 月 30 日、5 月 26 日、5 月 30 日分別對○女、○女及訴願人所作之訊問（調查）筆錄記載略以：「……問 妳稱妳的性工作場所為臺北市萬華區○○路○○號○○樓○○室，為何妳會至該址工作？與誰同住？一個月房租多少錢？是否知悉房東為何？答我自己租的。我自己住。一個月新台幣 12000 元。○○○。… …問 是否有人找妳來從事性工作者的工作？答 沒有。問 房東是否知悉妳從事性工作者的工作？答 房東不知道。問 妳每次完成性交易是否需要從性交易所得費用中抽取部分交予房東？答 不用。……」 「……問 妳稱妳的性工作場所為臺北市萬華區○○路○○號○○樓○○室，為何妳會至該址工作？與誰同住？一個月房租多少錢？是否知悉房東為何？ 答 我自己租的。我自己住。一個月新台幣 16000 元。房東為○○○。……問 是否有人找妳來從事性工作者的工作？ 答 沒有。……問 妳每次完成性交易是否

需要從性交易所得費用中抽取部分交予房東？ 答 不用。.....」  
「.....問 經警方偵辦妨害風化案件，經查位於臺北市萬華區○  
○路○號○樓○室、○樓○室該址兩處所之實際所有權  
人是否為你本人？.....答 是我本人.....問 承上問，請問上述  
該址處所你做何用途使用？答 .....該址處所分別於 109 年 3 月 10  
日、108 年 10 月 12 日租給了別人。 問 承上問，上述該處所為何人  
向你承租使用？是否有簽立契約？能否提供租賃契約？ 答 臺北市  
萬華區○路○號○樓○室是○○○向我租用，○樓○  
室是○○○向我租用... ..」上開筆錄分別經受詢問人○女、○  
女及訴願人簽名在案，並有房屋租賃契約書影本在卷可憑；是訴願  
人固出租系爭建物予○女及○女，惟其是否係基於意圖使女子與他  
人為性交之行為而容留以營利之犯意出租系爭建物予○女及○女為  
性交易場所使用？由上開調查筆錄似難據以論斷；復查訴願人涉嫌  
妨害風化罪嫌業經臺北地檢署檢察官以 109 年 6 月 30 日 109 年度偵字  
第 16442 號不起訴處分書確定在案，其理由三記載略以：「.....  
經查.....證人並未證述被告知悉證人 2 人有從事性交易工作，或  
性交易所得由被告所取得，參以本件被告有與證人 2 人簽訂租賃契  
約書，此與一般將房間出租交付他人使用之常情相符.....則縱被  
告出租上址房間予證人 2 人使用，亦難逕認被告係提供上址房間供  
作女子性交易，藉以營利.....」則本件原處分機關審認訴願人為  
使用系爭建物作為經營性交易業務之使用人，所憑理由為何？遍查  
全卷，原處分機關並無提供事證供核，亦無相關之說明。原處分 1  
之基礎事實既尚待釐清確認，原處分機關據以認定訴願人為系爭建  
物之使用人，違反都市計畫法第 79 條等規定，即非無疑。從而，為  
求原處分 1 之正確，應將原處分 1 撤銷，由原處分機關於決定書送達  
之次日起 50 日內另為處分。

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  
，部分為有理由；依訴願法第 77 條第 8 款、第 79 條第 1 項及第 81 條，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 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 洪 偉 勝  
委員 范 秀 羽  
委員 邱 駿 彥  
委員 郭 介 恒

中華民國 109 年 12 月 9 日

如對本決定駁回或不受理部分不服者，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）