

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 11 月 11 日北市都築字第 10931168131 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

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

本市中山區○○街○○號○○樓之○○建築物（下稱系爭建物），位於都市計畫第 4 種商業區（原屬第 3 種商業區，依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第 4 種商業區使用）。經本府警察局中山分局（下稱中山分局）於民國（下同）109 年 9 月 7 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應召站，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 11 月 3 日北市警中分行字第 1093066849 號函（下稱 109 年 11 月 3 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、第 24 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 11 月 11 日北市都築字第 10931168132 號函（下稱 109 年 11 月 11 日函）檢送同日期北市都築字第 10931168131 號裁處書（下稱原處分）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。原處分於 109 年 11 月 13 日送達，訴願人不服，於 109 年 12 月 7 日向本府提起訴願，12 月 24 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、本件訴願人雖於訴願請求欄記載：「請求撤銷臺北市政府都市發展局 109 年 11 月 11 日北市都築字第 10931168132 號函……」惟原處分機關 109 年 11 月 11 日函僅係檢送原處分等予訴願人，揆其真意，應係對原處分不服，合先敘明。
- 二、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。……。」

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。」第 24 條規定：「在第四種商業區之使用，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。……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。」

三、本件訴願理由及補充理由略以：訴願人承租系爭建物原係提供訴願人配偶的外甥女友人來臺居住，惟因疫情關係，致外甥女友人並未來臺，系爭建物於 109 年 2 月至 8 月中旬係由外甥女居住；訴願人配偶有傳統整復員的證照，原想規劃擺放推拿床從事推拿整復工作，以貼補房租，惟因疫情影響加上訴願人配偶去年手術後身體常感到不適，最終並未從事推拿整復工作；訴願人因疏於管理及同情心借給他人使用，進而觸犯法令，訴願人已深刻反省和檢討。訴願人所涉犯妨害風化案件，經臺北地檢署檢察官為不起訴處分，請撤銷原處分。

四、查系爭建物位於都市計畫第 4 種商業區（原屬第 3 種商業區，依都市說明書圖規定辦理，始得作第 4 種商業區使用），經中山分局於 109 年 9 月 7 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、中山分局 109 年 11 月 3 日函及所附刑事案件報告書、調查筆錄等影本附卷可稽；是原處分機關據以裁處，固非無據。

五、惟本件原處分機關據以裁罰訴願人者，係以中山分局於 109 年 9 月 7 日查獲從業女子○○○（下稱○君）在系爭建物內與男客○○○（下稱○君）從事性交易，認系爭建物違規使用為性交易場所之事實基礎作為裁罰依據。然按都市計畫法對於建築物或土地實施分區使用管制之目的，主要為配合都市活動需要，進行各種使用分區空間配置，以滿足各種活動所需；或用以規定各分區建築及使用事項規定，包括密度管制、各種使用組別之規範設計，以維護應有都市環境品質。查本案依中山分局建國派出所 109 年 9 月 7 日詢問○君之調查筆錄及 109 年 9 月 9 日詢問訴願人之調查筆錄記載略以：「……問 妳今日至上址應召係由何人媒介、如何媒介？答 我越南朋友介紹的。問 你是否有該名朋友的真實年籍資料或聯絡方式？如何認識的？答 ○○，沒有聯絡方式。……問 妳係屬何應召站旗下之應召女？負責人為何人？應召站於何處所？答 我朋友○○叫我過來住我就過來住了。我其他都不知道。問 你於何時如何應徵面試？由何人應徵？應徵時有無告知你

工作內容？答 我自己自做，沒有認識的。……問 你是否知悉台北市中山區○○街○○號○○樓之○○是由何人所承租？答 我不知道。……」 「……問 警方於 109 年 09 月 07 日 19 時 30 分，在台北市中山區○○街○○號○○樓之○○，查獲一對男女……於該址進行全套性交易，上址係為何人承租？答 是我○○○承租的。……問 你承租後系做何用途？承租後迄今為何人居住使用？答 我承租是給我老婆外甥女用的，從承租之後就搬進去了住到 109 年 8 月中旬左右，後來我外甥女說房租太貴就給一個網路上認識的朋友住。問 你的外甥女叫什麼名字？有沒有聯繫方式？答 ○○○……」上開筆錄並經受詢問人從業女子○君及訴願人簽名在案；且從業女子○君並經中山分局以 109 年 9 月 7 日北市警中分刑字第 1093046100 號違反社會秩序維護法案件處分書以其與他人從事性交易為由，處罰鍰 3,000 元在案。是本件系爭建物有違規使用作為性交易場所之事實，堪予認定；惟縱認訴願人有提供系爭建物予○君居住，然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提供系爭建物予○君為性交易場所使用？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 11 月 18 日 109 年度偵字第 27168 號不起訴處分書為不起訴處分在案，其不起訴處分之理由記載略以：「……被告已否認涉案，辯稱：上開房屋出租予其妻之外甥女○○○使用，住至 109 年 8 月中旬，外甥女因房租太貴而轉租予某網友居住……證人○○○於偵查中到庭證述…… 8 月上旬將上址套房提供予友人胞姊居住幾天，不知其從事性交易等語，核與被告供述大致相符……是依其與男客所述僅能證明其 2 人有從事性交易，尚未能證明被告有參與或幫助從事性交易之情狀，是依上開各情，殊難想像被告有何引誘、容留或媒介他人從事性交易之情，且被告未定期前往查核租客情形，依常情出租人將房屋出租他人後，亦非必然知悉承租人於所租屋內從事不法行為，是難遽認被告知情或參與性交易而得以刑法第 231 條第 1 項之刑責相繩……」則本件原處分機關審認訴願人提供系爭建物使用作為性交易之場所，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，為求原處分正確，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 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 王 曼 萍  
委員 盛 子 龍  
委員 洪 偉 勝  
委員 范 秀 羽  
委員 郭 介 恒

中華民國 110 年 3 月 10 日