

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○ 律師

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 110 年 1 月 11 日北市都築字第 11030033491 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

本市南港區○○街○○巷○○弄○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），位於都市計畫第 3 種住宅區。經本府警察局南港分局（下稱南港分局）於民國（下同）109 年 11 月 18 日查得系爭建物內有涉嫌妨害風化罪情事，除將相關人員移送臺灣士林地方檢察署偵辦外，並查報系爭建物為「正俗專案」列管執行對象，另以 109 年 12 月 17 日北市警南分行字第 1093046404 號函（下稱 109 年 12 月 17 日函）檢送相關資料移請原處分機關處理。案經原處分機關查認訴願人於系爭建物經營無市招指油壓工作室，違規使用系爭建物為性交易場所，違反都市計畫法第 34 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 8 條等規定，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項前段及臺北市政府執行「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 110 年 1 月 11 日北市都築字第 11030033491 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）20 萬元罰鍰，並勒令停止違規使用；另以同日期北市都築字第 11030033492 號函（下稱 110 年 1 月 11 日函）命案外人○○○（下稱○君）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。原處分於 110 年 1 月 13 日送達，訴願人不服，於 110 年 1 月 25 日經由原處分機關向本府提起訴願，3 月 16 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理由

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 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……。」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 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（一）第一組：獨立、雙併住宅。……（十二）第四十九組：農藝及園藝業。二 附條件允許使用（一）第十二組：公用事業設施。但不包括（十）加油站、液化石油氣汽車加氣站。……（十九）第五十一組：公害最輕微之工業。」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。……」

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：訴願人與系爭建物屋主簽訂租賃契約期間雖為 109 年 9 月 20 日至 110 年 9 月 20 日，惟於 109 年 10 月已經屋主同意與○○○（下稱○君）完成換約，○君業與○君簽訂自 109 年 11 月 4 日至 110 年 1 月 4 日之租賃契約，原處分機關不查，請撤銷原處分。

三、查系爭建物位於都市計畫第 3 種住宅區，經原處分機關審認系爭建物違規作為性交易場所使用，有系爭建物地籍套繪都市計畫使用分區圖、南港分局 109 年 12 月 17 日函及所附刑事案件報告書、調查筆錄及刑案現場照片等影本附卷可稽。

四、按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；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 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。查本案南港分局同德派出所於 109 年 11 月 18 日對從業女子○君所作之偵訊筆錄記載略以：「……問 警方執行網路巡邏時發現捷克論壇有一刊登色情訊息廣告，故警方循廣告內容中之聯繫方式（通訊軟體 LINE ID）得知臺北市南港區○○街○○巷○○弄○○號○○樓為色情營業場所；警方於 109 年 11 月 18 日 14 時許於上址周邊埋伏，見有客人（○○○……）剛從該址消費結束，警方隨即上前盤查並表明來意，經現場租屋人（應召女子；○○○……）同意後入內查看，警方於現場查獲客人○○○向應召女子消費半套服務，消費之價金新台幣 2000 元整及未使

用之保險套 6 枚，經你同意搜索扣押並簽名確認後，警方將你與客人（○○○……）帶返所偵辦，上述內容是否屬實？答 屬實。……問何人媒介你加入妳從事性交易工作？何人於何時媒介你承租台北市南港區○○街○○巷○○弄○○號○○樓從事性交易工作？答 我……在網路上發現有人刊登一則卡拉OK 的服務員工作廣告，後來我就依照廣告上面的聯繫方式與對方（綽號：○○）連繫，……見面後○○就告訴我說她是在做色情性交易服務的工作，……我因為缺錢的關係所以我就答應她做這個工作，她表示她租屋在臺北市南港區○○街○○巷○○弄○○號○○樓，如果要做這個工作可以把該地點轉換承租契約給我來做為色情性交易使用的工作室，我就依照她的指示在 109 年 11 月 04 日 14 時許在臺北市南港區○○街○○巷○○弄○○號○○樓與房東○○○及原租屋人○○一起轉換租屋契約，改由我承租該址。… …問 你完成之性交易金額如何分拆？你如何交付？答 半套性交易的價金是新臺幣 2000 元整，○○會跟我抽新臺幣 500 元；……每個月○○會請朋友來跟我當面收取，交付地點不一定。……」上開筆錄經受詢問人從業女子○君簽名在案；且男客○君及從業女子○君並經南港分局分別以 109 年 11 月 10 日北市警南分刑字第 10930126312 號、109 年 11 月 24 日北市警南分刑字第 10930126311 號違反社會秩序維護法案件處分書以其等從事性交易為由，處罰緩 1,500 元在案。是本件系爭建物於 109 年 11 月 18 日有違規使用作為性交易場所之事實，堪予認定。

五、惟查南港分局玉成派出所於 109 年 11 月 19 日對系爭建物所有權人○君之父○○○所作之調查筆錄記載略以：「……問 臺北市南港區○○街○○巷○○弄○○號○○樓（下稱處所）是否為你所有？答 房屋所有權人是我女兒○○○，……房屋租賃的大小事情都委託我管理。問 經警方提示該處所房屋租賃契約，契約內容承租人為○○○，該契約是否為與你本人所簽立？承租該處所時間為何？答 ○○○是跟我承租的簽立的，我女兒○○○只知道有人承租她的套房，……簽約期間為民國 109 年 11 月 4 日至 110 年 11 月 3 日止，租約為一年。問 承租人為○○○係由何人轉介承租該處所？答 ○○○是透過前房客○○○承租介紹給我的租客，……○○○因為介紹房客續租，所以兩個月押金就轉嫁給○○○，……問 承上，○○○於何時向你承租該處所？何時承租？何時退租？答 ○○○是 109 年 9 月 20 日向我承租該處的

，簽約期間為民國 109 年 9 月 20 日至 110 年 9 月 20 日止，租約為一年，不過○○○跟我說母親生病要回南部，並且願意幫我找租客，所以我才沒有扣她的押金。問 為何○○○會介紹○○○給你作為該處所的租客？答 ○○○不想扣押金，所以才介紹○○○持續租該處的套房。  
……」上開筆錄經受詢問人系爭建物所有權人○君之父○○○簽名在案，並有○君分別與訴願人及○君簽訂之房屋租賃契約書影本附卷可稽。是訴願人於查得前述性交易事實時，已非系爭建物承租人，亦非違規使用系爭建物為性交易場所之實際使用人，縱依前揭南港分局同德派出所對○君之調查筆錄記載○君與訴願人有分拆性交易金額之情事，尚難僅據此認訴願人對系爭建物具有事實上管領力，原處分機關審認訴願人於系爭建物經營無市招指油壓工作室而為系爭建物使用人所憑理由及依據為何？遍查全卷，未見原處分機關就此予以說明或檢附相關資料供核，此涉及處分對象合法性之認定，容有究明釐清之必要。從而，為求原處分之正確適法，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 陳愛娥  
委員 洪偉勝  
委員 范秀羽  
委員 邱駿彥  
委員 郭介恒

中華民國 110 年 3 月 30 日