

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 110 年 3 月 8 日北市都築字第 11030226021 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人承租使用本市萬華區○○○路○○號○○樓（下稱系爭地址）之○○室、○○室、○○室建築物（以下合稱系爭建物），位於都市計畫第 4 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 3 月 11 日、4 月 27 日及 5 月 27 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 110 年 2 月 24 日北市警萬分行字第 1103013877 號函（下稱 110 年 2 月 24 日函）檢送相關資料移請原處分機關處理。案經原處分機關審認訴願人違規使用系爭建物為性交易場所，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 24 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第 4 點等規定，以 110 年 3 月 8 日北市都築字第 11030226021 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。原處分於 110 年 3 月 10 日送達，訴願人不服，於 110 年 3 月 23 日向本府提起訴願，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 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

緩，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。」

行政罰法第 26 條第 1 項及第 2 項規定：「一行為同時觸犯刑事法律及違反行政法上義務規定者，依刑事法律處罰之。但其行為應處以其他種類行政罰或得沒入之物而未經法院宣告沒收者，亦得裁處之。」「前項行為如經不起訴處分、緩起訴處分確定或為無罪、免訴、不受理、不付審理、不付保護處分、免刑、緩刑之裁判確定者，得依違反行政法上義務規定裁處之。」

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 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。……（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。（六）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緩並勒令使用人、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 109 年 4 月至 5 月均在家中，有家中監視錄影擷取影像可證，訴願人如承租該址必有簽立租賃契約，而訴願人從未與屋主接觸並簽約，若有訴願人簽名，顯係遭他人冒名頂替。

三、查系爭建物位於都市計畫第 4 種商業區，訴願人承租系爭建物經查得其內有性交易場所使用之事實，有系爭建物地籍套繪都市計畫使用分區圖、萬華分局 110 年 2 月 24 日函、刑事案件報告書、調查筆錄，採證照片及住宅租賃契約書等影本附卷可稽；是原處分機關以訴願人違規使用系爭建物為性交易場所而為本件裁罰，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其從未與屋主簽約，顯係他人冒名頂替云云。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。又按都市計畫法第 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) 查本案萬華分局警備隊於 109 年 8 月 13 日對○○股份有限公司（房仲）業務○○○所作之調查筆錄記載略以：「.....問：該址後來你轉租予何人？答：我轉租給○○○（Hxxxxxxxxx）.....。問：房客○○○是何時、地簽訂該址的租賃契約？承租期間？答：108 年 04 月 14 日在我們公司簽約的.....簽約時有跟他索取身分證，並確認房客身分無誤。租賃契約是 109 年 04 月 14 日簽訂的，租期是 109 年 04 月 14 日開始至 110 年 04 月 13 日止。問：警方據你提供之房客○○○（86.○○.○○、Hxxxxxxxxx）國民影像檔，你可否確認該男子是否為當日與你接洽付訂金之房客？答：可以。是他本人沒錯.....。」109 年 8 月 17 日對○○股份有限公司（房仲）管理師○○○所作之調查筆錄記載略以：「.....問：警方經通知○○股份有限公司.....業務○○○.....到案說明，渠稱該址當時為其所接洽

並經公司派遣由你與承租人○○○（86.○○.○○）簽約是否正確

？答：正確。我只是負責簽約，當時接洽的詳細內容我不清楚。..

....問：房客○○○是何時、地簽訂該址的租賃契約？承租期間？

答：108年04月14日在我們公司.....簽約的，簽約時有跟他索取身分證，並確認房客身分無誤.....。」上開筆錄並經受詢問人簽名在案。

(三) 次查萬華分局警備隊於109年5月27日對從業女子○○○（下稱○女）（○○室）所作之調查筆錄記載略以：「.....問：警方喬裝男客於109年05月27日17時40分接受應召站指示至臺北市萬華區○○○路○○號○○樓○○室消費，現場由你親自開門.....，警方立即出示證件表明身分.....以妨害風俗等案將你逮捕是否正確？答：正確。問：警方於該址內查緝色情案時你有無全程在場？現場是否其他人在場？現場查扣何物？答：現場我全程在場。只有警方，從我身上查扣性交易所得新臺幣2800元。問：你在該場所替男客從事何種性交易？.....答：全套性交易.....。問：妳最後乙次於該址應召是於何時？對象為何人？如何收費？費用何人收取？.....答：最後一次與男客完成性交易是於今（27）日14時56分在..○○室.....。問：請問你何時開始來台從事性交易？如何計費收費？性交易所得費用交給何人？如何拆帳？答：我從2019年12月9號入臺之後就開始工作了，30分鐘新臺幣3100元....。每天下班大概凌晨2點之後會有應召站員工來跟我收錢.....。

。」109年4月27日對從業女子○○○（下稱○女）（○○室）所作之調查筆錄記載略以：「.....問：警方於該址內查緝色情案時你有無全程在場？現場是否其他人在場？現場查扣何物？答：是。另外一個○○房間的女孩子也是來從事性交易的。現場從我身上查扣性交易所得新台幣3600元。問：你在該場所替男客從事何種性交易？.....答：全套性交易。男客進來房間後我就跟客人收取3600元性交易價錢.....。問：妳最後乙次於該址應召是於何時？對象為何人？如何收費？費用何人收取？.....答：最後一次與男客完成性交易是於今（27）日14時10分在....○○室。與一個不知名的男客完成全套性交易。問：請問你何時開始來台從事性交易？如何計費收費？性交易所得費用交給何人？如何拆帳？答：我上個禮拜開始從事性交易，哪一天開始不記得。我每次性交易50分鐘跟客人

收取 3600 元.....。每天凌晨 2 點之後會有應召站員工來跟我收錢.....。」109 年 3 月 11 日對從業女子○○○（下稱○女）（○○室）所作之調查筆錄記載略以：「.....問：警方喬裝男客於 109 年 03 月 11 日 18 時 22 分接受應召站指示至.....○○室消費，現場由你親自開門帶同警方入內，收取性交易費用 2800 元後自行脫去全身衣物欲進行性交易，警方立即出示證件表明身分.....以妳.....妨害風俗等案將你逮捕是否正確？答：正確。.....問：妳最後乙次於該址應召是於何時？對象為何人？如何收費？費用何人收取？.....答：最後一次與男客完成性交易是於今（11）日 16 時 00 分許在.....○○室我所住的房間內。.....性交易費用是交易前跟客人收 2800 元.....。問：應召站與妳如何就性交易費用拆帳？答：全套性交易費用如果是 30 分鐘不管是 2000 到 2500 元，我都是拿 1000 元.....。問：妳如何將媒介費用交付給應召站？答：每天凌晨 1 點下班之後，應召站都會派固定一名男子前來收取媒介費用.....。」109 年 3 月 11 日對從業女子○○○（下稱○女）（○○室）所作之調查筆錄記載略以：「.....問：警方喬裝男客於 109 年 03 月 11 日 18 時 22 分接受應召站指示至.....○○室消費，現場由你親自開門帶同警方入內，收取性交易費用 2800 元後自行脫去全身衣物欲進行性交易，警方立即出示證件表明身分.....以妳.....妨害風俗等案將你逮捕是否正確？答：正確。.....問：妳最後乙次於該址應召是於何時？對象為何人？如何收費？費用何人收取？.....答：最後一次與男客完成性交易是於今（11）日 16 時 00 分許在.....○○室我所住的房間內。.....性交易費用是交易前跟客人收 2800 元.....。問：應召站與妳如何就性交易費用拆帳？答：全套性交易費用如果是 30 分鐘不管是 2300 到 2500 元，我都是拿 1000 元.....。問：妳如何將媒介費用交付給應召站？答：應召站都會派固定一名男子前來收取媒介費用，他每天都會來收錢.....。」上開筆錄經前開人等簽名確認在案。基上，系爭建物經警方於 109 年 3 月 11 日、4 月 27 日及 5 月 27 日查得有作為性交易場所使用之事實，堪予認定；訴願人為系爭建物使用人，原處分機關審認訴願人對系爭建物具有事實上管領力，依法負有維持系爭建物合法使用之義務，尚非無據。訴願主張不足採據。

（四）復按行政罰法第 26 條第 1 項及第 2 項規定：「一行為同時觸犯刑事法

律及違反行政法上義務規定者，依刑事法律處罰之。但其行為應處以其他種類行政罰或得沒入之物而未經法院宣告沒收者，亦得裁處之。」「前項行為如經不起訴處分、緩起訴處分確定或為無罪、免訴、不受理、不付審理、不付保護處分、免刑、緩刑之裁判確定者，得依違反行政法上義務規定裁處之。」本件訴願人使用系爭建物作為性交易場所之行為，觸犯刑法第 231 條及違反建築物使用人依都市計畫法第 35 條等規定合法使用建築物之義務；而涉犯刑法第 231 條妨害風化罪嫌部分，係經萬華分局將訴願人移送臺北地檢署偵辦，並經臺北地檢署檢察官於 110 年 3 月 23 日對訴願人作成 110 年度偵字第 6731 號不起訴處分書。是以，本件依行政罰法第 26 條第 2 項規定，該行為既經不起訴處分確定，則原處分機關依都市計畫法第 79 條第 1 項前段規定裁處之行政罰，應無一事二罰之情事。從而，原處分機關以訴願人將系爭建物違規使用為性交易場所，裁處訴願人 20 萬元罰鍰，並勒令停止違規使用，揆諸前揭規定及裁罰基準，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 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 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 110 年 5 月 31 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）