

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 110 年 6 月 7 日北市都築字第 11030409242 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

- 一、訴願人○○○及○○○等 2 人所有本市萬華區○○路○○段○○號○○樓之○○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 9 月 30 日查獲案外人○○○（下稱○君）及○○○（下稱○君）於系爭建物等經營無市招應召站，並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，另函移請原處分機關處理。案經原處分機關審認○君及○君等相關人員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 23 條等規定，乃依都市計畫法行為時第 79 條第 1 項規定，以 110 年 3 月 31 日北市都築字第 11030218501 號裁處書處○君及○君新臺幣（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 11030218502 號函（下稱 110 年 3 月 31 日函）通知建物所有權人即訴願人等 2 人等依建築物所有權人責任，停止違規使用，如系爭建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，且其等將受 20 萬元之罰鍰，110 年 3 月 31 日函於 110 年 4 月 8 日送達訴願人等 2 人。
- 二、嗣萬華分局復於 110 年 1 月 10 日、110 年 4 月 20 日查獲系爭建物內有從業女子與男客從事性交易情事，乃將系爭建物使用人○○○（下稱○君）移送臺北地檢署偵辦；並以 110 年 4 月 28 日北市警萬分行字第 1103028936 號函（下稱 110 年 4 月 28 日函）檢送相關資料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 人就系爭建物未履行所有權人停止違規使用之義務，○君、訴願人等 2 人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，乃依都市計畫法行為時第 79 條第 1 項及行為時臺北市政府執行「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 6 月 7 日北市都築字第 11030409241 號裁處書處○君 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 11030409242 號裁處書（下稱原處分）處訴願人等 2 人 20 萬元罰鍰，並停止系爭建物供水、供電。原處分分別於 110 年 6 月 9 日、11 日送達訴願人○○○及○○○，訴願人等 2 人不服，於 110 年 6 月 30 日向本府提起訴願，7 月 5 日補正訴願程式，8 月 25 日補正訴願程式及補充訴願資料，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、本件訴願人等 2 人於訴願書訴願請求欄記載：「請求撤銷臺北市政府都市發展局，發文日期 110.6.7……並立即復原供水供電……」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。」行為時第 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。」

行為時臺北市政府執行「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。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。」

- 三、本件訴願理由略以：訴願人等 2 人提供蒐證影像予萬華分局○警員，協助萬華分局破獲房客從事性交易違規情事，協助辦案卻收到原處分，並不合理，請撤銷原處分。
- 四、查系爭建物位於都市計畫第 3 種商業區，經萬華分局於 110 年 1 月 10 日、110 年 4 月 20 日於系爭建物內查獲有從業女子與男客從事性交易情事，有系爭建物地籍套繪都市計畫使用分區圖、建物所有權等相關部別查詢畫面資料、原處分機關 110 年 3 月 31 日函、萬華分局 110 年 4 月 28 日函及其所附刑事案件報告書、調查筆錄等相關資料影本附卷可稽。是原處分機關審認系爭建物違規作為性交易場所使用，固非無據。
- 五、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、行為時第 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。依上開都市計畫法行為時第 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。查本案萬華分局龍山派出所於 110 年 1 月 10 日對從業女子○○○（下稱○女）之訊問（調查）筆錄記載略以：「……問 你於 110 年 01 月 10 日 21 時 40 分在臺北市萬華區○○路○○段○○號（○○公園）叫拉本派出所警員……至臺北市萬華區○○路○○段○○號○○樓之○○進行性交易，言明性交易價錢一次新台幣 1500 元整後，遭警方當場表明身份並當場查獲是否屬實？答 屬實。……」上開筆錄經受詢問人從業女子○女簽名在案；且○女並經萬華分局以 110 年 1 月 10 日北市警萬分刑字第 1103001495 號違反社會秩序維護法案件處分書以其意圖與人從事性交易為由，處以罰鍰，其並未聲明異議在案。次查萬華分局龍山派出所 110 年 4 月 20 日詢問從業女子○○○（下稱○女）之調查筆錄記載略以：「……問 你與客人○○○……在哪碰面？見面過程中講了甚麼？帶回房間後又發生甚麼事？（請詳述）答 我與客人○○○……在……噴水池遇到，客人○○○……上前向我詢問性交易的價碼為何，我就向客人表示性交易代價一次新台幣 1300 元，他同意後我就帶他去臺北市萬華區○○路○○段○○號○○樓之○○準備性交易……問 由何人安排你在該址從事性交易？答 是由○○○……安排我去該址從事性交易。問 為何他會安排妳去該址從事性交易？答 當初……我向○○○……表明我要從事性交易，他就安排我在該址工作。……問……臺北市萬華區○○路○○段○○號○○樓之○○是否就是你專門從事性交易的場所？答 是。……」上開筆錄並經受詢問人從業女子○女簽名在案；且○女並經萬華分局以 110 年 4 月 20 日北市警萬分刑字第 1103028284 號違反社會秩序

維護法案件處分書，以其與人從事性交易等為由，處以罰鍰並沒入性交易所得，其並未聲明異議在案。是系爭建物作為性交易場所使用之事實，堪予認定。

六、惟按系爭建物所有權人，本於對該建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。本件依卷附萬華分局龍山派出所 110 年 3 月 3 日詢問訴願人○○○之調查筆錄記載略以：「……問 你今（3）日因何事至所陳情？答 我要陳情我所有的屋子：……臺北市萬華區○○路○○段○○號○○樓之○○，承租的房客○○○ ……利用我的屋子容留外籍或本國籍女子賣淫。 ……問對本案有無意見補充？以上所言是否屬實？答 本大樓即將裝設監視器，到時候我會提供警方監視器跟鑰匙讓警方可以蒐證齊全後查緝，……」且萬華分局 110 年 4 月 28 日函說明四記載：「本案建築物屋主○○○於 3 月 3 日向本分局陳情使用人○○○違法使用該建築物，並提供該案相關情資。」足證訴願人○○○於自行發現系爭建物有涉及違法使用之虞時，主動向警察機關陳情並提供情資，以利查緝及促使系爭建物免除違法使用狀態疑慮，則訴願人等 2 人就本件查得系爭建物違規使用作為性交易場所一事是否有故意過失未盡其防止之義務？訴願人等 2 人之上開行為就系爭建物違法狀態，是否屬已採行積極有效之督促改善作為？或屬排除系爭建物違法狀態回復合法狀態之有效應對？原處分機關就此未予說明，因涉及訴願人等 2 人違反義務及處分合法性之認定，容有再行究明釐清之必要。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。

七、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 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 盛 子 龍
委員 洪 偉 勝
委員 邱 駿 彥

中華民國 110 年 9 月 11 日 委員 郭 介 恒