

訴 願 人 ○○

送達代收人：○○○

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 12 月 15 日北市都築字第 11031062422 號函及第 11031062421 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

- 一、關於 110 年 12 月 15 日北市都築字第 11031062422 號函部分，訴願駁回。
- 二、關於 110 年 12 月 15 日北市都築字第 11031062421 號裁處書部分，訴願不受理。

事 實

訴願人所有本市大同區○○○路○○段○○號建築物（含 1 樓至 2 樓，下稱系爭建物），位於都市計畫特定專用區（供一般商業使用）。經本府警察局大同分局（下稱大同分局）於民國（下同）110 年 10 月 22 日查得系爭建物內有涉嫌妨害風化罪情事，除將相關人等移送臺灣士林地方檢察署（下稱士林地檢署）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 11 月 25 日北市警同分行字第 1103035330 號函（下稱 110 年 11 月 25 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案外人○○○（下稱○君）於系爭建物 1 樓獨資經營○○館（110 年 11 月 2 日變更登記負責人為○○○），違規使用系爭建物為性交易場所，違反都市計畫法第 38 條及本府 107 年 12 月 18 日府都規字第 10760567391 號公告「修訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」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）等規定，以 110 年 12 月 15 日北市都築字第 11031062421 號裁處書（下稱 110 年 12 月 15 日裁處書）處○君新臺幣（下同）20 萬元罰鍰，並勒令其停止違規使用；另以同日期北市都築字第 11031062422 號函（下稱原處分）通知訴願人依建築物所有人責任，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，且其將受 20 萬元之罰鍰。110 年 12 月 15 日裁處書及原處分分別於 110 年 12 月 20 日、110 年 12 月 17 日送達受處分

人，訴願人不服 110 年 12 月 15 日裁處書及原處分，於 111 年 1 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、關於原處分部分：

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 38 條規定：「特定專用區內土地及建築物，不得違反其特定用途之使用。」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）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。」

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。」

107 年 12 月 18 日府都規字第 10760567391 號公告：「主旨：核定公告本市都市計畫『修訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案』計畫書，並自 107 年 12 月 19 日零時起生效。……公告事項：一、詳如都市計畫書。……」附件：臺北市都市計畫書（節錄）「……詳細說明：壹、計畫緣起與範圍……二、計畫範圍 本計畫範圍北至○○路、東至○○○路○○段以東進深 30 公尺、南至○○○路以南進深 30 公尺、西至○○○路，行政區包括大同區○○里（全部）、○○里、○○里、○○里、○○里及○○里（以上均部分）……參、發展概況一、土地使用現況……本計畫範圍按使用性質及定位，分別規劃為……（二）特定專用區（二）（供一般商業使用）總面積約 10.82 公頃，主要位於○○○路○○段二側地區……伍、修訂計畫內容……三、修訂『大稻埕歷史風貌特定專用區土地及建築物使用組別容許表』……修訂後之土地及建築物使用組別容許表詳如附表一。……」

附表一、土地及建築物使用組別容許表（節錄）

		土地及建築物使用組別			土地及建築物使用組別		
使用分區	特定專用區(二)(供一般商業使用)	1	獨立、雙併住宅	×	29	自由職業事務所	○
		2	多戶住宅	○	30	金融保險業	○
		3	寄宿住宅	×	31	修理服務業	○
		4	托兒教保服務設施	○	32	娛樂服務業	△○12
		5	教育設施	○	33	健身服務業	○
		6	社區遊憩設施	○	34	特種服務業	×
		7	醫療保健服務業	○	35	駕駛訓練場	×
		8	社會福利設施	○	36	殮葬服務業	×
		9	社區通訊設施	○	37	旅遊及運輸服務業	○
		10	社區安全設施	○	38	倉儲業	×
		11	大型遊憩設施	×	39	一般批發業	○
		12	公用事業設施	△○1	40	農產品批發業	×
		13	公務機關	○	41	一般旅館業	○
		14	人民團體	○	42	觀光旅館業	○
		15	社教設施	○	43	攝影棚	×
		16	文康設施	○	44	宗祠及宗教建築	△○12
		17	日常用品零售業	○	46	施工機料及廢料堆置或處理	×
		18	零售市場	○	47	容易妨害衛生之設施甲組	×
		19	一般零售業甲組	○	48	容易妨害衛生之設施乙組	×
		20	一般零售業乙組	○	49	農藝及園藝業	×
		21	飲食業	○	50	農業及農業設施	×

	22	餐飲業	○	51	公害最輕微之工業	○
	24	特種零售業甲組	×	52	公害較輕微之工業	×
	25	特種零售業乙組	×	53	公害輕微之工業	×
	26	日常服務業	○	54	公害較重之工業	×
	27	一般服務業	○	55	公害嚴重之工業	×
	28	一般事務所	○	56	危險性工業	×

說明：

○ 允許使用。

△ 附條件允許使用。

× 不允許使用。

○1 該組別限第一層及以下樓層。

○12 該組別限第二層及以下樓層。

.....

二、本件訴願理由略以：本案經警方移送士林地檢署後，○君等業經不起訴處分認定嫌疑不足或行為不成犯罪，足見原處分裁處之基礎事實一即系爭建物遭違規使用為性交易場所一是否存在已非無疑。縱使有半套之性交易，亦為按摩小姐之擅自違規行為，難認○君主觀上有故意或過失或違反何種作為義務，亦難認定訴願人應承擔建築物所有人責任。

三、查系爭建物位於都市計畫特定專用區（供一般商業使用），○君於系爭建物獨資經營○○館，經大同分局於 110 年 10 月 22 日在系爭建物內查得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、大同分局 110 年 11 月 25 日函及所附刑事案件報告書、調查筆錄、相關資料等影本附卷可稽；是訴願人未依所有人責任排除系爭建物違規使用之狀態，堪予認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張○君經不起訴處分，足見系爭建物是否遭違規使用為性交易場所並非無疑；縱有性交易亦為按摩小姐之擅自違規行為，難認○君主觀上有故意或過失或違反何種作為義務，亦難認定訴願人應承擔建築物所有人責任云云。經查：

（一）按特定專用區內土地及建築物，不得違反其特定用途之使用；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；為都市計畫法第 38 條、第 79 條第 1 項所明定。次按本府 107 年 12 月 18 日府

都規字第 10760567391 號公告核定之本市都市計畫「修訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」計畫書，本市大同區○○○路○○段兩側地區規劃為特定專用區（二）（供一般商業使用）。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) 查本案大同分局民生西路派出所於 110 年 10 月 23 日、22 日分別對從業女子○○○（下稱○君）、男客○○○（下稱○君）所作之調查筆錄記載略以：「……問 客人○○○於警詢筆錄中表示，其於 110 年 10 月 22 日 21 時 20 分許有至……○○館消費……並由編號 33 號小姐服務，其按摩之代號 33 號小姐是否為你本人？答 是我本人。……」 「……問 警方於 110 年 10 月 22 日 23 時 00 分對你盤查，你向警方坦承於○○館內消費時，與編號 33 號小姐……與你和議從事半套性交易是否屬實？詳細過程為何？答 屬實。我於 110 年 10 月 22 日 21 時 20 分許……進入○○館內消費……」上開筆錄並分別經受詢問人○君、○君簽名在案；且○君及○君亦經大同分局分別以 110 年 10 月 26 日北市警同分刑字第 11030255011 號、第 1103025501 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，各處罰鍰，其等並未聲明異議在案。是系爭建物於 110 年 10 月 22 日有作為性交易場所使用之事實，堪予認定。本件訴願人雖非違規使用系爭建物之行為人，惟其既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，通知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。
- (三) 復按行政爭訟事件並不受刑事案件認定事實之拘束，原處分機關仍得依所得事實證據，適用法規而為行政裁處。再按刑法第 231 條第 1 項之圖利使人為性交或猥褻罪，係以意圖使男女與他人為性交或猥褻之行為，而引誘、容留或媒介以營利為其構成要件，與本件系爭

建物之使用是否違反都市計畫法相關規定，二者規範之內容與要件並不相同；經查依訴願書所附士林地檢署檢察官 110 年度偵字第 218 15 號不起訴處分書所載，係以無證據認定○君有意圖使女子與他人為猥褻而媒介以營利之行為而予不起訴處分，此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，核與士林地檢署檢察官偵辦○君所涉妨害風化罪案件之結果，係屬二事。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

貳、關於 110 年 12 月 15 日裁處書部分：

- 一、按訴願法第 1 條第 1 項前段規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第 18 條規定：「自然人、法人、非法人之團體或其他受行政處分之相對人及利害關係人得提起訴願。」第 77 條第 3 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：……三、訴願人不符合第十八條之規定者。」
 - 二、按不服行政處分循訴願程序謀求救濟之人固包括利害關係人，然所謂利害關係乃指法律上之利害關係而言，不包括事實上之利害關係在內。查 110 年 12 月 15 日裁處書係以案外人○君為處分相對人，並非訴願人，該裁處書之內容為處系爭建物之使用人○君 20 萬元罰鍰，並勒令其停止違規使用，並未限制訴願人對系爭建物之所有權能，難認其對 110 年 12 月 15 日裁處書有何法律上利害關係，應屬當事人不適格，訴願人對之遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。
- 參、綜上論結，本件訴願為部分不合法，本府不予受理；部分為無理由；依訴願法第 77 條第 3 款及第 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 111 年 3 月 30 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）