

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 111 年 3 月 8 日北市都築字第 11130196432 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 60 日內另為處分。

事實

一、訴願人所有本市萬華區○○○路○○號○○樓至○○樓建築物（下稱系爭建物）位於都市計畫第 4 種商業區，案外人○○○（下稱○君）於該址 2 樓獨資經營「○○館」。經本府警察局萬華分局（下稱萬華分局）於民國（下同）110 年 1 月 23 日在系爭建物內查獲涉嫌妨害風化罪情事，乃將○君等移送臺灣臺北地方檢察署（下稱臺北地檢署）偵辦；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 、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（下稱裁罰基準）第 4 點等規定，以 110 年 8 月 4 日北市都築字第 11030587311 號裁處書處○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 11030587312 號函（下稱 110 年 8 月 4 日函）通知訴願人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，且其將受 20 萬元之罰鍰。110 年 8 月 4 日函於 110 年 8 月 5 日送達。

二、嗣萬華分局於 110 年 9 月 23 日再次查獲有從業女子於系爭建物與男客從事性交易情事，復將○君等移送臺北地檢署偵辦；另以 111 年 2 月 16 日北市警萬分行字第 1113013209 號函（下稱 111 年 2 月 16 日函）移請原處分機關處理。案經原處分機關審認○君違規使用系爭建物為性交易場所，訴願人未履行所有權人停止違規使用之義務，○君及訴願人均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 24 條等規定，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項及裁罰基準第 4 點等規定，以 111 年 3 月 8 日北市都築字第 1130196431 號裁處書處○君 30 萬元罰鍰及停止系爭建物供水、供電；並以同日期北市都築字第 11130196432 號裁處書（下稱原處分）處訴願人 20 萬元罰鍰及停止系爭建物供水、供電。原處分於 111 年 3 月 10 日送達，訴願人不服，於 111 年 3 月 25 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）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 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。」

二、本件訴願理由略以：訴願人已於最速之時效內於 110 年 10 月 18 日起終止租賃契約，並請使用人搬離，請撤銷原處分。

三、查系爭建物位於都市計畫第 4 種商業區，經原處分機關審認系爭建物再次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、建物所有權相關部別列印查詢畫面資料、原處分機關 110 年 8 月 4 日函、萬華分局 111 年 2 月 16 日函及所附刑事案件報告書等相關資料影本附卷可稽。

四、惟本件原處分機關據以裁罰訴願人者，係以萬華分局於 110 年 9 月 23 日查獲從業女子在系爭建物內與男客從事性交易，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。而依萬華分局龍山派出所 110 年 9 月 22 日詢問男客之調查筆錄記載略以：「……問 現警方出示… …搜索票於你觀看，該搜索地點臺北市萬華區○○路○○號○○ -○ ○樓……是否為你剛剛所進入消費之店家？你在裡面做何事？答 是。油壓按摩。……問 該女子係如何替你服務？請詳述答 油壓按摩加半套打手槍。……」上開筆錄並經男客簽名在案；且該男客經萬華分局以 110 年 9 月 23 日北市警萬分刑字第 1103016712 號違反社會秩序維護法案件處分書以其與從業女子從事性交易為由，處以罰鍰在案。是本件系爭建物有違規使用作為性交易場所之事實，固堪予認定；惟依卷附萬華分局回復原處分機關之 111 年 4 月 14 日北市警萬分行字第 1113017759 號函略以：「……經本分局 111 年 4 月 14 日訪查○○○（下稱○女），渠稱於 110 年 8 月中接獲貴局 110 年 8 月 4 日北市都築字第 110

30587312 號函後，便積極與該址承租人○○○（下稱○男）聯繫解除租約事宜，惟一開始○男均未接聽電話，聯繫不上，並遲遲不願出面處理，直到 110 年 10 月 18 日該址辦理歇業登記後方與○男解除租約。

三、另查本分局 110 年 9 月 23 日於該址查獲涉嫌妨害風化案，店家與承租人○男均未向○女告知，○女稱係 111 年 3 月間接獲貴局……北市都築字第 11130196432 號裁處書方得知此事，並稱渠已積極聯繫承租人辦理解約事宜，並善盡管理人責任。」則原處分機關就上開萬華分局函文所述即訴願人表明其於 110 年 8 月接獲原處分機關通知後便積極聯繫承租人辦理解約事宜，並於 110 年 10 月 18 日後解除租約等，調查情形為何？原處分機關是否仍認訴願人有未善盡建物所有權人督察系爭建物合法使用及免除違法使用狀態疑慮責任之情事？其理由及標準為何？所附訴願答辯書並未具體說明，前經本府法務局以 111 年 4 月 25 日北市法訴二字第 1116082935 號函請原處分機關就上開部分補充答辯，並附上相關資料佐證，原處分機關雖以 111 年 5 月 13 日北市都築字第 1113035040 號函附訴願補充答辯書記載：「……一、本局訴願補充如後：（一）……訴願人主張在……收到第一階段勒停函後確有主動連絡使用人並要求解約，惟解約前仍發生第二次性交易之情事。訴願人之狀況是否可減免狀態責任並無先例可供判斷，本局尚難認定訴願人已盡建築物所有權人合法使用之責任。（二）……該址確實於兩年內接連查獲兩次違規性交易，本局……對訴願人（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，依法並無違誤。……」等語補充答辯；惟上開內容無非係說明訴願人之狀況無先例可供判斷，及重申係以系爭建物查獲兩次違規性交易為裁罰依據，惟對本案究如何審認訴願人是否善盡建物所有權人之管理責任？其理由及標準為何？等疑義，仍未予說明，容有再行釐清確認之必要。從而，為求原處分正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

五、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 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 6 月 23 日