

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 114 年 7 月 15 日北市都築字第 11430514542 號函及 114 年 7 月 16 日北市都築字第 11430514531 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

- 一、關於 114 年 7 月 15 日北市都築字第 11430514542 號函部分，訴願不受理。
- 二、關於 114 年 7 月 16 日北市都築字第 11430514531 號裁處書處新臺幣 20 萬元罰鍰部分撤銷；其餘訴願駁回。

事 實

- 一、本市萬華區○○路○○號○○樓建築物（下稱系爭建物 1）位於都市計畫第 3 種商業區，由訴願人在該址經營無市招應召站，違規使用為性交易場所，經本府警察局萬華分局（下稱萬華分局）於民國（下同）112 年 2 月 14 日、7 月 18 日查得系爭建物 1 有涉嫌妨害風化罪情事；除將訴願人及相關人等以涉嫌妨害風化罪嫌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 1 為「正俗專案」執行對象，另以 114 年 7 月 1 日北市警萬分行字第 11430494922 號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 1 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，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項前段、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 114 年 7 月 15 日北市都築字第 11430514541 號裁處書處訴願人新臺幣（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 11430514542 號函（下稱原處分 1）通知系爭建物 1 之所有權人○○○（訴願人之母，下稱○君），依建築物所有權人責任，停止違規使用，如系爭建物 1 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。
- 二、另本市萬華區○○街○○號○○樓建築物（下稱系爭建物 2）位於都市計畫第 3 種商業區，由訴願人在該址違規使用為性交易場所，經萬華分局於 112 年 3 月 18 日、6 月 13 日、7 月 19 日查得系爭建物 2 有涉嫌妨害風化罪情事，

除將訴願人及相關人等以涉嫌妨害風化罪嫌移送臺北地檢署偵辦外，並查報系爭建物 2 為「正俗專案」執行對象，另以 114 年 7 月 1 日北市警萬分行字第 11430494921 號函（下稱 114 年 7 月 1 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 2 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，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項前段、裁罰基準第 4 點等規定，以 114 年 7 月 16 日北市都築字第 11430514531 號裁處書（下稱原處分 2）處訴願人 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 11430514532 號函通知系爭建物 2 之所有權人○君，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。原處分 2 於 114 年 7 月 22 日送達訴願人，訴願人不服原處分 1、原處分 2，於 114 年 8 月 14 日向本府提起訴願，9 月 1 日補充訴願理由，9 月 12 日補充訴願資料，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

壹、關於原處分 1 部分：

- 一、按訴願法第 1 條第 1 項本文規定：「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。查原處分 1 係要求系爭建物 1 之所有權人○君依建築物所有權人責任，停止違規使用，受處分人為系爭建物 1 之所有權人○君而非訴願人，難認訴願人與原處分 1 有何法律上之利害關係。是訴願人對原處分 1 提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

貳、關於原處分 2 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 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。」

行政罰法第 26 條第 1 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。」

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。」

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、本件訴願及補充理由略以：訴願人因疏忽被不法業者承租陷害，訴願人絕無從事任何不法行為；此確為屋主房東遭受業者陷害，業者屢次找人頭趁屋主防不勝防之下加害，訴願人確實非業者或參與抽傭分利，請明察還公道，請撤銷原處分。

三、查系爭建物 2 位於都市計畫第 3 種商業區，經萬華分局查得於 112 年 3 月 18 日、6 月 13 日、7 月 19 日在系爭建物內有涉嫌妨害風化罪情事，有

系爭建物 2 地籍套繪都市計畫使用分區圖、建物所有權相關部別列印資料、萬華分局 114 年 7 月 1 日函及所附刑事案件報告書、調查筆錄、刑案偵查照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其因疏忽被不法業者承租陷害，絕無從事任何不法行為云云：

(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「性交易服務業」目前仍非臺北市土地使用分區管制自治條例所准許，因此在住宅區或商業區之土地或建築物內，從事性交易服務業之使用，自屬違反臺北市政府依都市計畫法令對土地使用分區管制之行為。

(二) 查本案系爭建物 2 位於第 3 種商業區，依萬華分局於 112 年 7 月 19 日、20 日對案外人○○○(下稱○君)、訴願人所作之調查筆錄分別記載略以，訴願人與○君為男女朋友關係，○君約於 112 年 1 月間開始向訴願人承租系爭建物 2，並自同年 2、3 月開始以系爭建物 2 作性交易處所使用，每月租金 3 萬 5,000 元，○君以其○○○銀行帳戶轉帳至訴願人之○○○帳戶內，又○君自承分別於 112 年 3 月 18 日 22 時 10 分、112 年 6 月 7 日、112 年 7 月 19 日 19 時 45 分遭警方查獲有越南籍女子、緬甸籍女子、泰國籍及本國籍應召女子在系爭建物 2 從事性交易，並分別收取 1,500 元、1,800 元不等性交易價格及抽成 500 元，且○君表示訴願人亦知悉其將承租之系爭建物 2 供容留相關性交易服務者，該調查筆錄經○君及訴願人簽名確認在案；另○君與訴願人之對話紀錄截圖及聊天紀錄顯示，○君會向訴願人報告從業女子差勤狀況、○君詢問應召女子是否符合訴願人之標準等，顯見訴願人有實際參與該應召站之運作、經營，亦有卷附萬華分局所作刑案偵查照片影本附卷可稽；是系爭建物 2 作為性交易場所使用之情事，訴願人違反都市計畫法第 35 條等規定之事證明確，洵堪認定。

五、惟按行政罰法第 26 條第 1 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。」。其立法理由係一行為同時觸犯刑事法律及違反行政法上義務規定時，由於刑罰與行政罰同屬對不法行為之制裁，而刑罰之懲罰作用較強，故依刑事法律處罰，即足資警惕時，實無一事二罰再處行

政罰之必要。且刑事法律處罰，由法院依法定程序為之，較符合正當法律程序，應予優先適用。但罰鍰以外之沒入或其他種類行政罰，因兼具維護公共秩序之作用，為達行政目的，行政機關仍得併予裁處，故為第 1 項但書規定。查本案系爭建物 2 位於第 3 種商業區，經萬華分局於系爭建物 2 查得上述作為性交易場所使用之情事，將訴願人以涉嫌觸犯刑法第 231 條第 1 項規定移送臺北地檢署偵辦，經檢察官提起公訴，並經臺灣臺北地方法院認訴願人及○君等人構成刑法第 231 條第 1 項規定之罪，以 114 年 5 月 27 日 113 年度訴字第 1433 號判決處有期徒刑 6 月，訴願人不服提起上訴，刻由臺灣高等法院審理中。則本件原處分機關就訴願人使用系爭建物 2 作為性交易場所之同一行為，另以訴願人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，依同法第 79 條第 1 項規定予以處罰；與上開行政罰法第 26 條第 1 項本文規定有違。從而，原處分 2 關於處訴願人 20 萬元罰鍰部分應予撤銷。

六、至都市計畫法第 79 條第 1 項所定停止使用或回復原狀等，因非屬裁罰性不利處分，故無行政罰法第 26 條規定之適用，行政機關自得為之。是原處分 2 關於勒令停止違規使用部分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

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，部分為有理由；依訴願法第 77 條第 3 款、第 79 條第 1 項及第 81 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 連 堂 凱
委員 張 慕 貞
委員 陳 愛 娥
委員 邱 駿 彥
委員 李 瑞 敏
委員 陳 衍 任
委員 周 宇 修
委員 陳 佩 慶
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 12 月 10 日

本案依分層負責規定授權人員決行如對本決定不受理及駁回部分不服者，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）