

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 108 年 12 月 12 日北市都築字第 108311351

21 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分關於處新臺幣 20 萬元罰鍰部分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處分；其餘訴願駁回。

事 實

訴願人承租使用之本市萬華區○○路○○段○○號○○樓（○○室）建築物（下稱系爭建物）位於都市計畫第 3 種商業區，本府警察局萬華分局（下稱萬華分局）於民國（下同）108 年 10 月 7 日在系爭建物內查獲涉嫌妨害風化罪情事，乃將訴願人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，另以 108 年 11 月 19 日北市警萬分字第 1083060621 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 23 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 108 年 12 月 12 日北市都築字第 10831135121 號裁處書（下稱原處分

）處訴願人新臺幣（下同）20 萬元罰鍰，並勒令訴願人停止違規使用。原處分於 108 年 12 月 18 日送達，訴願人不服，於 109 年 1 月 15 日經由原處分機關向本府提起訴願，3 月 5 日補充訴願

資料，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 項前段、第 2 項及第 3 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。」「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。」「第一項行為經緩起訴處分或緩刑宣告確定且經向公庫或指定之公益團體、地方自治團體、政府機關、政府機構、行政法人、社區或其他符合公益目的之機構或團體，支付一定之金額或提供義務勞務者，其所支付之金額或提供之勞務，應於依前項規定裁處之罰鍰內扣抵之。」

刑事訴訟法第 253 條之 1 第 1 項規定：「被告所犯為死刑、無期徒刑或最輕本刑三年以上有期徒刑以外之罪，檢察官參酌刑法第五十七條所列事項及公共利益之維護，認以緩起訴為適當者，得定一年以上三年以下之緩起訴期間為緩起訴處分，其期間自緩起訴處分確定之日起算。」第 253 條之 2 第 1 項第 4 款規定：「檢察官為緩起訴處分者，得命被告

於

一定期間內遵守或履行下列各款事項：……四、向公庫支付一定金額，並得由該管檢察署依規定提撥一定比率補助相關公益團體或地方自治團體。」第 256 條第 3 項規定：「…第二百五十三條之一之案件經檢察官為緩起訴之處分者，如無得聲請再議之人時，原檢察官應依職權逕送直接上級檢察署檢察長或檢察總長再議，並通知告發人。」第 258 條規定：「上級法院檢察署檢察長或檢察總長認再議為無理由者，應駁回之……。」

法務部 99 年 5 月 17 日法律字第 0999020123 號函釋：「……說明：……二、……一行為

同

時觸犯刑事法律及違反行政法上義務規定，刑事案件部分經檢察官依刑事訴訟法第 253 條之 1 為緩起訴處分確定後，視同不起訴處分確定，依本法第 26 條第 2 項規定，行政機關得依違反行政法上義務規定裁處之……。三、又緩起訴處分之確定與緩起訴期間之屆滿係不同之概念，申言之，緩起訴處分書製作並送達後，尚未於法定期間內聲請再議，或再議為無理由而遭駁回者，該緩起訴處分即為確定；至於緩起訴期間之作用則係被告於緩起訴期間內如有違反規定，檢察官得撤銷緩起訴處分，繼續偵查或起訴（刑事訴訟法第 253 條之 3 等規定參照）。是故，一行為構成刑事罰與行政罰競合時，刑事罰部分如經檢察官為緩起訴處分確定者，行政機關即得就違反行政法上義務部分科處罰鍰，非謂須待緩起訴期間屆滿始得為之（臺北高等行政法院 98 年度訴字第 1515 號判決、臺北高等行

政法院 97 年度訴字第 336 號判決及本部 95 年 2 月 10 日法律字第 0950000533 號函參照)

。嗣

後倘緩起訴處分經撤銷並經法院有罪判決確定，依本法第 26 條第 1 項之規定，行政機關應依職權撤銷原罰鍰處分，自屬當然。……」

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。……。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。……（三）第三十二組：娛樂服務業
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、本件訴願理由略以：訴願人承租系爭建物後轉租予來臺短期旅遊人士，以獲取租金之利差，且訴願人均與承租人約定不得非法使用系爭建物，訴願人不知道短期旅遊人士會以系爭建物作為性交易場所。訴願人無法隨意進入系爭建物查看，只能於外籍人士退租後才能進入系爭建物清潔整理。原處分機關認定訴願人以系爭建物作為提供從業女子與男客從事性交易場所顯與事實不符。依行政罰法第 7 條規定，根本不應對訴願人課處罰鍰。請撤銷原處分。

三、查訴願人承租使用之系爭建物位於都市計畫第 3 種商業區，經萬華分局於 108 年 10 月 7 日

在系爭建物內查獲大陸地區女子與男客從事性交易，有系爭建物地籍套繪都市計畫使用分區圖、萬華分局 108 年 11 月 19 日北市警萬分行字第 1083060621 號函及所附 108 年 11 月 18

日北市警萬分刑字第 1083039029 號刑事案件報告書、調查筆錄等影本附卷可稽；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、至訴願人主張其承租系爭建物後轉租予來臺短期旅遊人士，以獲取租金之利差，不知道短期旅遊人士會以系爭建物作為性交易場所云云。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。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。

（二）查本件依萬華分局 108 年 11 月 19 日北市警萬分行字第 1083060621 號函及所附刑事案件

報告書、調查筆錄等影本所示，萬華分局於 108 年 10 月 7 日對大陸地區女子○○○之調查筆錄記載，其於 108 年 10 月 3 日來臺觀光旅遊，於 108 年 10 月 7 日 15 時在臺北市萬華區

○○路○○段與○○街口向民眾○○○主動表明 1 次性交易 1,000 元意圖媒合性交易，並帶○○○前往系爭建物內性交易，系爭建物是其承租，是經由其朋友推薦找的房東，有加他微信帳號（○○），都叫他○○，其因缺錢從事 2 天私娼，1 次收費 1,000 元；另依萬華分局 108 年 10 月 7 日對男客○○○之調查筆錄記載，其對於與○○○於上述時、地從事性交易之情事，坦承不諱；上開調查筆錄分別經大陸地區女子○○○、男客○○○簽名確認在案。是系爭建物於 108 年 10 月 7 日有作為性交易場所使用之事實，堪予認定。

（三）復依萬華分局 108 年 10 月 16 日對系爭建物所有權人○○○之調查筆錄記載，其於 108 年

8 月 1 日將系爭建物租給訴願人，租約從 108 年 8 月 1 日到 109 年 7 月 31 日，租金每個月 7,0

00 元，只有其和訴願人擁有系爭建物鑰匙等語，該調查筆錄經○○○簽名確認在案。

再依萬華分局 108 年 10 月 17 日對訴願人之調查筆錄記載，系爭建物為訴願人承租，其沒有自己使用，有 1 名朋友請訴願人幫她承租，但她很久沒有回來了，所以就想找觀光客出租房間，有跟她們打契約說不能從事違法行為，其將系爭建物出租給○○○所以將鑰匙交給她，108 年 10 月 3 日出租給她，到她離開臺灣為止，訴願人無意圖容留媒介女子在系爭建物進行非法賣淫之行為，其不認識○○○調查筆錄所述經朋友推薦的房東且微信帳號（○○）綽號叫○○的人，該調查筆錄並經訴願人簽名確認在案。基上，訴願人自承其為系爭建物之承租人，持有系爭建物鑰匙，是訴願人為系爭建物之承租人即使用人，對該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，卻經萬華分局於 108 年 10 月 7 日在系爭建物查獲上述作為性交易場所使用之情事，則訴願人違反都市計畫法第 35 條規定之事實，堪予認定；又訴願人於訴願書所附○○○108 年 10 月 3 日之聲明書雖記載其於在臺旅遊期間向訴願人承租套房，若有從事非法行為，純屬個人行為，與承租人無關等語，然查該聲明書上既未記載承租的套房地址，也沒有承租之末日，尚難據以認定訴願人非系爭建物之使用人或不知系爭建物作為性交易場所使用情事，故訴願人尚難據此主張免責。

- （四）又按行政罰法第 26 條第 1 項前段及第 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。」「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，同時觸犯刑法第 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業經萬華分局移送臺北地檢署偵辦，並經臺北地檢署檢察官審酌訴願人就其幫助意圖使女子與他人為性交行為而媒介以營利罪之犯罪事實，於偵查中坦承不諱，乃於 109 年 1 月 28 日對訴願人作成 108 年

度

偵字第 28812 號緩起訴處分書，緩起訴期間為 1 年，訴願人應於緩起訴處分確定後 3 個月內向公庫支付 1 萬元，該緩起訴處分並經臺灣高等檢察署審認並無不當，乃依刑事訴訟法第 258 條前段規定，於 109 年 2 月 17 日作成 109 年度上職議字第 1541 號處分書

駁回

再議在案，依前揭法務部 99 年 5 月 17 日函釋意旨，該緩起訴處分即為確定。是以，本件依行政罰法第 26 條第 2 項規定，該違規行為既經緩起訴處分確定，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。惟按行政罰法第 26 條第 3 項規定：「第一項行為經緩起訴處分或緩刑宣告確定且經命向公庫或指定之公益團體、地方自治團體、政府機關、政府機構、行政法人、社區或其他符合公益目的之機構或團體，支付一定之金額或提供義務勞務者，其所支付之金額或提供之

勞務，應於依前項規定裁處之罰鍰內扣抵之。」本件因上開緩起訴處分書理由四記載訴願人應於緩起訴處分確定後3個月內向公庫支付1萬元，而原處分機關為本件裁處罰鍰金額時似未依上開規定扣抵，此與行政罰法第26條第3項規定，即有不合。至原處分勒令訴願人停止違規使用部分，性質上非屬裁罰性不利處分，依行政罰法第26條第1項但書規定，仍得予以裁處。從而，原處分關於處訴願人20萬元罰鍰部分應予撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起30日內另為處分；勒令停止違規使用部分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為部分無理由，部分為有理由，依訴願法第79條第1項及第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 范 文 清
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 劉 昌 坪
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽

中華民國 109 年 4 月 7 日

如對本決定訴願駁回部分不服者，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）