

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 113 年 12 月 18 日北市都築字第 11330909341 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

本市北投區○○路○○之○○號○○樓建築物（下稱系爭建物）位於都市計畫第 3 種住宅區，該址經營「市招：○○○○○○會館」（下稱系爭會館），經本府警察局北投分局（下稱北投分局）於民國（下同）113 年 8 月 1 日在系爭建物內查獲有涉嫌妨害風化罪情事；除將相關人等以涉犯妨害風化罪嫌移送臺灣士林地方檢察署偵辦外，並查報系爭建物為「正俗專案」執行對象，另以 113 年 10 月 21 日北市警投分行字第 1133038494 號函（下稱 113 年 10 月 21 日函）、113 年 11 月 20 日北市警投分行字第 1133050356 號函（下稱 113 年 11 月 20 日函）及 113 年 12 月 5 日北市警投分行字第 1133052677 號函（下稱 113 年 12 月 5 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係負責系爭會館實際營運之現場負責人，其違規使用系爭建物為性交易場所，違反都市計畫法第 34 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 8 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第 4 點等規定，以 113 年 12 月 18 日北市都築字第 11330909341 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）20 萬元罰鍰，並勒令停止違規使用。原處分於 113 年 12 月 22 日送達，訴願人不服，於 113 年 12 月 23 日在本府法務局網站聲明訴願，114 年 1 月 20 日補具訴願書，114 年 2 月 11 日補充訴願理由，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：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府……。」第 34 條規定：「住宅區為保護居住環境而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙居住之寧靜、安全及衛生。」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：一、住宅區：以建築住宅為主，不得為大規模之商業、工業及其他經市政府認定足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、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 8 條規定：「在第三種住宅區內得為下列規定之使用：一、允許使用（一）第一組：獨立、雙併住宅。……（十二）第四十九組：農藝及園藝業。二、附條件允許使用（一）第十二組：公用事業設施。但不包括（十）加油站、液化石油氣汽車加氣站。……（二十）第五十一組：公害最輕微之工業。」

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：訴願人係於求職過程中於通訊軟體接獲 XXXX 暱稱「XX XX〇〇」之人詢問有無意願至其經營系爭會館擔任櫃檯服務人員，約定每月薪資為 3 萬元，於 113 年 7 月中旬至系爭會館上班；另依現場遭查獲之泰籍女子 XXXXXXXX XXXXXXXX 於 113 年 8 月 1 日陳述內容足證系爭會館之老闆實另有其人而非訴願人，否則該名泰籍女子豈有可能指稱訴願人至系爭會館約 2 週左右之餘，卻表示其不知道「老闆」姓名？由此亦足以證明訴願人確實僅是系爭

會館櫃檯人員；又依系爭建物承租人○○○（下稱○君）於調查所述，系爭建物係由○君或其友人○○所承租，租金亦由其等給付房東○○○（下稱○君），甚至系爭建物遭查獲涉及從事不法營業行為後，仍由○君會同房東辦理租約解約並由○君自行將放置於系爭建築物內之電腦螢幕等設備搬走而非訴願人，足以證明訴願人既非系爭建物之所有權人、使用人或管理人，對於系爭建物甚至放置於屋內之動產均無使用及管理權限，請撤銷原處分。

三、查系爭建物位於都市計畫第 3 種住宅區，經北投分局查得於 113 年 8 月 1 日在系爭建物內有涉嫌妨害風化罪情事，有系爭建物地籍套繪都市計畫使用分區圖、北投分局 113 年 10 月 21 日函及所附刑事案件報告書、調查筆錄、113 年 11 月 20 日函、113 年 12 月 5 日函等影本附卷可稽。

四、按住宅區以建築住宅為主，其土地及建築物之使用，不得有礙居住之寧靜、安全及衛生；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 34 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。

五、查本案系爭建物位於第 3 種住宅區，依北投分局於 113 年 8 月 1 日對系爭會館 6 名泰國從業女子所作之調查筆錄記載，可知系爭會館除提供由泰國從業女子油壓按摩服務（每 90 分鐘 1,300 元）由訴願人收取按摩價金外，另提供半套性服務部分則由泰國從業女子向男客額外收取 500 元，各該調查筆錄均經系爭會館之 6 名泰國從業女子分別簽名確認在案；且前開 6 名泰國從業女子均經北投分局以其等從事有對價之猥褻行為，屬社會秩序維護法所規定性交易行為，違反同法第 80 條第 1 款規定為由，處 1,000 元罰鍰且均未聲明異議，是系爭建物於 113 年 8 月 1 日有作為性交易場所使用之事實，堪予認定。

六、惟查系爭建物所有權人○君於 113 年 8 月 10 日調查筆錄中陳述系爭建物由○君承租要經營養生館，其並不清楚系爭會館之負責人為何人等語，本件訴願書所附系爭建物住宅租賃契約書影本記載系爭建物之承租人為○君，租賃期間自 112 年 10 月 1 日起至 114 年 9 月 30 日止。復依北投分局於 113 年 9 月 14 日訊問○君調查筆錄，北投分局發現○君在 112 年 9 月 5 日、9 月

12 日、10 月 13 日、10 月 16 日、11 月 21 日、12 月 20 日、113 年 1 月 3 日、1 月 10 日、1 月 11 日、2 月 1 日、8 月 11 日有至系爭會館，詢問○君原因，經○君回復是帶友人去消費、處理房東催繳房租事宜，113 年 9 月 4 日去系爭會館是去解約及付錢，並將原放置於系爭會館店內之電腦螢幕等設備搬走等語。再查訴願人主張其非系爭會館之負責人或經營者，對系爭建物並無管領力，對於放置於系爭建物屋內之動產（電腦主機、監視器主機及鏡頭等）均無使用及管理權限；是訴願人既非系爭建物之承租人，原處分機關審認訴願人於系爭建物經營系爭會館而為系爭建物使用人所憑理由及依據為何？遍查全卷，未見原處分機關就此予以說明或檢附相關資料供核，則系爭建物實際使用人是否確為訴願人？非無疑義。北投分局雖憑訴願人為現場負責人，查報訴願人為「正俗專案」執行對象，然訴願人於 113 年 8 月 1 日調查筆錄中陳述其於 113 年 7 月中旬到系爭會館擔任櫃檯人員約半個月，受僱於 xxxx 暱稱「xxxx○」之人，系爭會館泰國從業女子 xxxxxxxx xxxxxxxx 亦於調查筆錄中提及「有，他（○○○）現在也在北投分局裡面。但是我很少看到老闆，老闆是偶而來店內發薪水，男性、35 歲許、個子小高、有吃檳榔，我不知道他的姓名。」、「○○○擔任現場實際負責人約二周左右，再之前的櫃檯曾經換過幾個，但我都不認識。」另泰國從業女子 xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx 亦於調查筆錄中提及「現場負責人○○○現在也在北投分局。我有看過老闆，但當天我喝醉了，外觀只記得他矮矮的有戴眼鏡，有抽菸吃檳榔，大概四十歲左右。」又 6 名泰國從業女子亦均於調查筆錄中提及「現場負責人的工作內容主要是接電話安排工作、向客人收取按摩價金、替我們翻譯客人的要求，並向我們按摩師傅交待老闆的指示及工作內容。」○君於調查筆錄中亦稱其不認識訴願人，房屋租金每月 2 萬元都是由「○○○」及「xxxxx」匯款轉帳給○君，系爭會館實際營運者應是「○○○」及「xxxxx」等語。綜上，本件系爭建物具有事實上管領力之人究為何人尚有疑義，容有再予釐清確認之必要。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、另訴願人申請陳述意見一節，因本件原處分既已撤銷，尚無進行陳述意見之必要，併予敘明。

八、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 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 王 士 帆
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 5 月 7 日

本案依分層負責規定授權人員決行