

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 104 年 4 月 29 日北市都築字第 1043355860

2 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人所有臺北市大同區○○路○○段○○巷○○號○○樓建物（下稱系爭建物）出租予○○有限公司（下稱○○公司），前經本府審認系爭建物之土地使用分區為第 4 種住宅區，臨接寬度 5.45 公尺之計畫道路；○○公司因於系爭建物之營業態樣為「飲料店業」，歸屬臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條等規定之「第 21 組：飲食業」，依該自治條例第 9 條等規定，第 4 種住宅區得附條件允許作「第 21 組：飲食業」（本組限於營業樓地板面積不超過 150 平方公尺……核准條件：一、設置地點應臨接寬度 8 公尺以上之道路。二、限於建築物第 1 層及地下 1 層使用。），然系爭建物不符核准條件，違反都市計畫法等規定，本府乃以民國（下同）103 年 6 月 26 日府都築字第 10334742900 號裁處書處○○公司新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內停止違規使用，本府並以 103 年 6 月 26 日府都築字第 10334742901 號函副本通知訴願人善盡所有權人監督

管

理之責，該建築物屆期未停止違規使用者，得依法裁處所有權人，該函於 103 年 7 月 2 日送達。嗣上開期限屆至後，復經本府審認○○公司仍於系爭建物作「第 21 組：飲食業」使用，再次違反都市計畫法等規定，除依法裁處○○公司外，並以 103 年 12 月 11 日府都築字第 10339731802 號裁處書，處訴願人 10 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內停止違規使用。嗣期限屆至後，又經本府審認○○公司仍於系爭建物作「第 21 組：飲食業」使用，違反都市計畫法等規定，乃再以 104 年 2 月 24 日府都築字第 10431409102 號裁處書

,

處訴願人 10 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內停止違規使用，該裁處書於 104 年 3 月 3

日送達。

二、嗣本市商業處復於 104 年 4 月 20 日再次派員查察，○○公司仍於系爭建物作飲料店業使用

，乃現場製作商業稽查紀錄表後，移請原處分機關等處理。案經原處分機關審認○○公司仍將系爭建物作為「第 21 組：飲食業」使用，再次違反都市計畫法第 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 9 條規定，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項等規定，除依法裁處○○公司外，並以 104 年 4 月 29 日北市都築字

字

第 10433558603 號函檢送 104 年 4 月 29 日北市都築字第 10433558602 號裁處書，處訴願人
30

萬元罰鍰，並停止違規建築物供水、供電。該裁處書於 104 年 5 月 5 日送達，訴願人不服，於 104 年 6 月 1 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願人雖於訴願書載明不服原處分機關 104 年 4 月 29 日府（按：應係北市）都築字第 10433558603 號裁處書，然 104 年 4 月 29 日北市都築字第 10433558603 號函僅係原處分機關

檢送裁處書予訴願人，揆其真意，訴願人應係不服原處分機關 104 年 4 月 29 日北市都築字第 10433558602 號裁處書，合先敘明。

二、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 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）（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。」

臺北市都市計畫施行自治條例第 10 條之 1 第 1 款規定：「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 5 條規定：「本市都市計畫範圍內土地及建築物之使用，依其性質、用途、規模，分為下列各組：……二十一 第二十一組：飲食業。……前項各款之使用項目，由市政府擬定，送臺北市議會審議。」第 9 條規定：「在第四種住宅區內得為下列規定之使用：……二、附條件允許使用……（七）第二十一組：飲食業。……。」

臺北市土地使用分區管制規則（按：即現行臺北市土地使用分區管制自治條例）第五條

土地及建築物使用組之使用項目：「……二十一、第二十一組：飲食業 本組限於營業樓地板面積不超過 150 平方公尺之左列各款……。」

臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準第 2 條規定：「臺北市各使用分區附條件允許使用之組別及使用項目，其核准條件如下：（節錄）」

分區	使用類別	核准條件	備註
住四	第二十一組：飲食業本組限於 營業樓地板面積不超過 150 平 方公尺之左列各款……	一、設置地點應臨接寬度 8 公 上之道路。 二、限於建築物第 1 層及地下 1 層使用。	

行為時臺北市各項違反都市計畫法案件通案處理原則第 3 點規定：「處理原則 違規案件按違規情節輕重及設立時點區分處理方式為 A、B、C 等 3 類：……（二）B 類『新設立店家，屬不符該分區（附條件）允許使用者』：本原則公告後設立，該違規使用係臺北市土地使用分區管制自治條例或都市計畫書等相關法令列為附條件允許但不符核准條件者。……。」

臺北市政府處理建築物及其基地違反都市計畫法第七十九條第一項事件查處作業程序規定：「（節錄）」

分類	第一階段	第二階段	第三階段	
第 三 類	其他 (非 人 類 第一 類 或 第二 類) 有 權 人	處違規使用 處違規使用人未於期限 內履行第 1 階段之義務 ，處違規使用人及建築 限期 3 個月 內停止違規 使用，並副 知建築物所 有權人。	如違規使用人未於期限 之義務，經連續處罰 2 次以上 ，處違規使用人及建築物所有 物所有權人各新臺幣 10 萬元罰鍰，並 萬元罰鍰，再限期 1 個 月內停止違規使用，未 停止使用者得按次連續 處罰……。	受處分人未履行第 2 階段應盡 之義務，對違規使用地點停止供水、供 電，必要時亦得強制拆除，所 需費用受處分人負擔。

臺北市政府 104 年 4 月 29 日府都築字第 10433041900 號公告：「……公告事項：『都

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。」

三、本件訴願理由略以：原處分依據之事實與實體真實不符，未考量給予合理改善之時限，尤其○○公司業已實際上停業。臺北市政府先准○○公司為營業登記之授益處分，其後竟又以人民違反臺北市土地使用分區管制予以裁罰，有違信賴保護原則。○○公司之信賴基礎為合法商業登記，其營業行為即屬信賴表現行為，且無信賴不值得保護情形。縱令○○公司在最初申請登記時，即於營業場所土地使用分區管制與建築管理規定審查及查詢表勾選：「申請人不同意至『營業場所審查與查詢服務櫃檯』洽詢」，但自始至終無從此得知所登記之處所有無違反所謂關於土地使用管制區分之相關規定。原處分機關形同推卸行政法上應盡之積極義務，變相撤銷合法授益處分。原處分機關消極違反作為義務致使訴願人及一般人民之法律上地位陷於不安。原處分機關將內部權限劃分、協調之問題，轉嫁由訴願人承擔該不利益。臺北市各項違反都市計畫法案件通案處理原則以設立作為違規類型之區別標準，○○公司自 102 年 6 月 5 日起即有設立行為，屬 C 類之既存違規使用者；原處分機關將設立與成立概念混為一談，並由市府於 103 年 6 月 26 日起作成府都築字第 10334742900 號裁處書及後續裁罰，已違禁反言原則。請撤銷原處分。

四、查○○公司前於系爭建物作「第 21 組：飲食業」使用，違反都市計畫法等規定，前經本府以 103 年 6 月 26 日府都築字第 10334742901 號函副本通知訴願人善盡所有權人監督管理

之責，該建築物屆期未停止違規使用者，得依法裁處所有權人，該函於 103 年 7 月 2 日送達。惟○○公司仍於系爭建物作飲料店業使用，本府乃以 103 年 12 月 11 日府都築字第 10339731802 號及 104 年 2 月 24 日府都築字第 10431409102 號裁處書，分別裁處訴願人罰鍰

,

並限期停止違規使用。嗣本市商業處復於 104 年 4 月 20 日派員查察，認定○○公司營業態樣為「飲料店業」，原處分機關審認○○公司仍將系爭建物作為「第 21 組：飲食業」使用，再次違反都市計畫法等規定，乃裁處系爭建物所有權人即訴願人，有本府上開裁處書及其送達證書、本市商業處 104 年 4 月 20 日商業稽查紀錄表等影本附卷可稽。是原處分機關予以處分，自屬有據。

五、至訴願人主張原處分未給予合理改善時限，實際上已停業；機關以違反臺北市土地使用分區管制予以裁罰，有違信賴保護原則；訴願人無從得知土地使用管制區分相關規定；原處分機關推卸行政法上應盡之積極義務，變相撤銷合法授益處分，消極違反作為義務，將內部權限劃分、協調之問題，轉嫁由訴願人承擔該不利益；○○公司屬 C 類之既存違規使用者，本府於 103 年 6 月 26 日起作成府都築字第 10334742900 號裁處書及後續裁罰

，已違禁反言原則云云。按都市計畫範圍內土地或建築物之使用，違反都市計畫法或直

轄市政府等依該法所發布之命令者，得處使用人、所有權人等 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並勒令停止使用或恢復原狀等；不停止使用等，得按次處罰，並停止供水、供電等。揆諸都市計畫法第 79 條第 1 項規定自明。查訴願人前因系爭建物出租予○○公司作「第 21 組：飲食業」使用，案經本府以 103 年 12 月 11 日府都築字第 10339731802 號及 104 年 2

月 24 日府都築字第 10431409102 號裁處書，分別處訴願人罰鍰，並限期停止違規使用，已如前述，且為訴願人所不否認。其中本府 104 年 2 月 24 日府都築字第 10431409102 號裁

處書，處訴願人 10 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內停止違規使用，該裁處書於 104 年 3 月 3 日送達。嗣期限屆至後，本市商業處於 104 年 4 月 20 日派員查察，認定○○公司營

業態樣為「飲料店業」，此有蓋有○○公司統一發票專用章之商業稽查紀錄表影本附卷可稽，是原處分機關審認訴願人係再次違反都市計畫法等規定之違規事實，洵堪認定；訴願人所稱未給予合理改善時限、實際上停業等詞，不足採據。次查訴願人如不服 103 年 6 月 26 日府都築字第 10334742900 號裁處書及其後續裁罰，自應個案循訴願、行政訴訟程序提起救濟，而本件係因訴願人於本府 104 年 2 月 24 日府都築字第 10431409102 號裁處

書所命停止違規使用期限屆至後，經原處分機關審認訴願人再次違反都市計畫法第 34 條等規定而予以處分，訴願人所稱不知相關法規、機關變相撤銷合法授益處分、消極違反作為義務、轉嫁內部權限問題等詞，尚難對其為有利之認定。另查使用人係於 102 年 10 月 3 日核准設立，而行為時臺北市各項違反都市計畫法案件通案處理原則係於 102 年 7 月 12 日經本府訂定發布並自 102 年 7 月 25 日起實施，是使用人應屬該原則第 3 點規定之 B 類「

新設立店家，屬不符該分區『附條件』允許使用者」。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關處訴願人 30 萬元罰鍰，並停止違規建築物供水、供電，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 楊芳玲
委員 王曼萍
委員 劉宗德
委員 紀聰吉
委員 葉建廷
委員 范文清

中華民國

104

年

8

月

27

日

委員 王 韻 茹
委員 傅 玲 靜
委員 吳 秦 雯
市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行

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 2 48 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：臺北市士林區文林路 725 號）