

臺北市政府 104.08.21. 府訴二字第 10409112800 號訴願決定書

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 5 月 1 日北市都築字第 10433734102

號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人將其所有之臺北市大安區○○街○○巷○○號○○樓及地下 1 樓建物（下稱系爭建物）出租予案外人「○○股份有限公司」（下稱○○公司），經本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）104 年 3 月 23 日派員查察，認定使用人○○公司營業態樣為「演藝活動業」，乃現場製作商業稽查紀錄表後，移請原處分機關等處理。案經原處分機關查得系爭建物之土地使用分區為第 3 種住宅區，1 樓面積 111.03 平方公尺，地下 1 樓面積 120.14 平方公尺，臨接寬度 6 公尺之計畫道路等；而○○公司之營業態樣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 28 組：一般事務所〔（二五）文化藝術工作室〕」，依該自治條例第 8 條等規定，第 3 種住宅區得附條件允許作「第 28 組：一般事務所〔（二五）文化藝術工作室〕」使用（核准條件：一、營業樓地板面積未達 100 平方公尺者，應臨接寬度 6 公尺以上之道路；營業樓地板面積 100 平方公尺以上、未達 500 平方公尺者，應臨接寬度 8 公尺以上之道路；營業樓地板面積 500 平方公尺以上者，應臨接寬度 10 公尺以上之道路。二、臨接道路寬度 6 公尺以上，未達 8 公尺者，限於建築物直接面臨道路之第 1 層設置。三、臨接道路寬度 8 公尺以上者，限於其地面層以上總樓層數 3 分之 1 以下樓層設置。），然系爭建物不符核准條件，且○○公司前因有相同之違規營業行為，經本府以 103 年 6 月 16 日府都築字第 10334145501 號函檢送

同日期府都築字第 10334145500 號裁處書，處該公司新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並命於文到次日起 3 個月內停止違規使用，同時副知訴願人命其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在案，此次為第 2 次違規。原處分機關爰審認訴願人違反都市計畫法第 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 條規定，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，以 104 年 5 月 1 日北市都築

字第 10433734103 號函檢送同日期北市都築字第 10433734102 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。訴願人不服，於 104 年 5 月 28 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請求撤銷原處分機關 104 年 5 月 1 日北市都築字第 10433734103 號函

，惟該函僅係原處分機關檢送裁處書予訴願人，揆其真意，應係不服原處分機關 104 年 5 月 1 日北市都築字第 10433734102 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 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：.....二十七 第二十八組：一般事務所。.....前項各款之使用項目，由市政府擬定，送臺北市議會審議。」第 8 條規定：「在第三種住宅區內得為下列規定之使用：.....二、附條件允許使用.....（十二）第二十八組：一般事務所。.....。」

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：「.....二十八、第二十八組：一般事務所.....（二十五）文化藝術工作室.....。」

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
----	------	------	----

住三	第二十八組：一般事務所 (二五)文化藝術工作室。	一、營業樓地板面積未達 100 平方公尺者，應臨接寬度 6 公尺以上之道路；營業樓地板面積 100 平方公尺以上、未達 500 平方公尺者，應臨接寬度 8 公尺以上之道路；營業樓地板面積 500 平方公尺以上者，應臨接寬度 10 公尺以上之道路。
		二、臨接道路寬度 6 公尺以上，未達 8 公尺者，限於建築物直接面臨道路之第 1 層設置。
		三、臨接道路寬度 8 公尺以上者，限於其地面層以上總樓層數 3 分之 1 以下樓層設置。

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 類	其他屬於（非第一類或第二類	處違規使用人新臺幣 6 萬元罰鍰，限期 3 個月內停止違規使用，並副	如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物所有權人各新臺幣 10 萬元罰鍰，再限期 1 個月

	類者)	知建築物所有權人。	內停止違規使用，未停止使用者得按次
			連續處罰……。

臺北市府 104 年 4 月 29 日府都築字第 10433041900 號公告：「……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。」

三、本件訴願理由略以：臺北市府前以 103 年 6 月 16 日府都築字第 10334145501 號函（按：

該行政處分應係指同日期府都築字第 10334145500 號裁處書）裁罰○○公司，並副知訴願人，然○○公司告知訴願人已提起訴願，且 1 樓層坪數扣除平台、採光井、及室內廁所空間後可使用坪數為 95 平方公尺，接鄰道路寬度 6 公尺，符合現行法規。訴願人依此認定○○公司已依法處理完畢，並不知 104 年 3 月 23 日商業處有再次前往該營業據點稽核之情事，且未副知訴願人前往參與，訴願人似乎僅有被處罰之份，而無知的權利，對訴願人有失公允，請撤銷原處分。

四、查訴願人因將系爭建物出租予○○公司經營「演藝活動業」，前經本府以 103 年 6 月 16 日府都築字第 10334145500 號裁處書，處○○公司 6 萬元罰鍰並命於文到次日起 3 個月內停止違規使用，並以同日期府都築字第 10334145501 號函副知訴願人命其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；嗣商業處於 104 年 3 月 23 日至系爭建物查察，認定營業態樣為「演藝活動業」，此有本府 103 年 6 月 16 日

前揭函、裁處書及其送達證書、商業處 104 年 3 月 23 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、至訴願人主張本府前已於 103 年 6 月 16 日裁罰○○公司，並副知訴願人，然○○公司告知訴願人已提起訴願，且 1 樓層坪數扣除平台、採光井、及室內廁所空間後可使用坪數為 95 平方公尺，接鄰道路寬度 6 公尺，符合現行法規；訴願人依此認定○○公司已依法處理完畢，並不知 104 年 3 月 23 日商業處有再次前往該營業據點稽核之情事，且未副知訴願人前往參與，訴願人似乎僅有被處罰之份，而無知的權利，對訴願人有失公允云云。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，得處使用人等 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並勒令停止使用等。如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物所有權人各 10 萬元罰鍰，再限期 1 個月內停止違規使用，分別為都市計畫法第 79 條第 1 項及臺北市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等所明定。查本市商業處前於 103 年 3 月 27 日派員至系爭建物查察，認定訴願人營業態樣為「演藝活動業」。該營業態

樣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 28 組：一般事務所（（二五）文化藝術工作室）」，然系爭建物不符前開自治條例第 8 條等規定之核准條件，本府審認訴願人違反都市計畫法等相關規定，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項等規定，以 103 年 6 月 16 日府都築字第 10334145501 號函檢送同日期府都築字第 10334145500 號裁處書

，
處○○公司 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內停止違規使用，同時副知訴願人命其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。該裁處書於 103 年 6 月 18 日送達，雖經○○公司向內政部提起訴願，惟業經內政部以 103 年 10 月 28 日台內訴字第 1030001655 號訴願決定「訴願駁回。」在案。嗣期限屆至，本市商業處於 104 年 3 月 23 日再至系爭建物查察，認定訴願人營業態樣為「演藝活動業」，是原處分機關審認訴願人未停止違規使用，再次違反都市計畫法等規定之事實，洵堪認定。次查訴願人未依本府 103 年 6 月 16 日府都築字第 10334145501 號函所副知內容，善盡

所

有權人監督管理之責主動瞭解○○公司尋求行政救濟之結果，從而督促該公司於文到次日起 3 個月內停止違規使用，則原處分機關依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，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，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

六、另訴願人向原處分機關請求原處分停止執行一節，業經原處分機關審酌並無訴願法第 93 條第 2 項規定得停止執行情事，而以 104 年 6 月 17 日北市都築字第 10434788300 號函附本件

訴願答辯書中一併否准訴願人所請在案，併予敘明。

七、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
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 248 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）