

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 7 月 1 日北市都築字第 10435328800

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安區○○○路○○巷○○號○○樓建物（下稱系爭建物）出租予案外人○○○經營「○○小吃店」，前經本府審認系爭建物之土地使用分區為第 4 種住宅區，使用人因於系爭建物之營業態樣為「餐館業」及「飲酒店業」，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」及「第 22 組：餐飲業（二）酒店」，依該自治條例第 9 條等規定，第 4 種住宅區不允許作「第 22 組：餐飲業（二）酒店（營業樓地板面積不超過 150 平方公尺者）」使用，違反都市計畫法等規定，本府乃以民國（下同）103 年 11 月 26 日府都築字第 10339054801 號函檢送裁處書，處案外人○○○

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，同函並副知訴願人善盡所有權人監督管理之責，屆期該建築物未停止違規使用者，得依法裁處所有權人，該函於 103 年 11 月 28 日送達。

二、嗣本市商業處於 104 年 2 月 16 日再次派員前往上址查察，現場大門深鎖，原處分機關乃依本市建築管理工程處 102 年 1 月 14 日研商違反都市計畫法案件裁處作業執行方式會議結論二、（二），以 104 年 3 月 9 日北市都築字第 10431948300 號函通知本市商業處等機關，本

案文到 30 日內如未再有查告該建築物違規營業之具體事證者，即解除違規使用人之列管。惟本市商業處於 104 年 6 月 12 日再次派員前往上址稽查，發現訴願人將系爭建物出租予案外人○○○經營「○○小吃店」，查認系爭建物現場經營經濟部公司行號營業項目代碼表定義之「飲酒店業」及「餐館業」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案外人○○○將系爭建物作為「第 22 組：餐飲業（二）酒店（營業樓地板面積不超過 150 平方公尺者）」使用，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

，乃依臺北市各項違反都市計畫法案件通案處理原則作業流程（本府 104 年 5 月 25 日府都築字第 10431043700 號令修正，並於 104 年 6 月 10 日實施），以 104 年 6 月 24 日北市都築字

第 10435492900 號函通知案外人○○○確保文到次日起 2 個月後建築物之合法使用狀態，屆期若仍有前揭之營業態樣情事，將逕依相關規定裁處；原處分機關依前揭本市建築管理工程處 102 年 1 月 14 日研商違反都市計畫法案件裁處作業執行方式會議結論二、（三），審認訴願人於列管期間內再次違反都市計畫法第 34 條等規定，乃依同法第 79 條第 1 項等規定，以 104 年 7 月 1 日北市都築字第 10435328801 號函檢送 104 年 7 月 1 日府都築字第 10

435328800 號（業經原處分機關以 104 年 8 月 3 日北市都築字第 10435336200 號函更正發文

字號為北市都築字第 10435328800 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 7 月 3 日送達，訴願人不服，於 104 年 7 月 14 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原處分機關 104 年 7 月 1 日北市都築字第 10435328801 號函，然

該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 7 月 1 日北市都築字第 10435328800 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。  
二十二 第二十二組：餐飲業。.....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.....。二十二、第二十二組：餐飲業（一）營業樓地板面積規模大於前組規定之飲食業。（二）酒店（營業樓地板面積不超過一五〇平方公尺者）。」

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：（一）A 類『違規使用，屬該分區【不】允許使用者』：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所列不允許使用者.....。」第 4 點規定：「作業程序本府各權責機關稽查業管場所，有實際營業或行為，且確認其態樣者，得通報本府都市發展局（以下簡稱都發局），依臺北市土地使用分區管制自治條例、臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準或都市計畫書等相關規定，以下列方式辦理：（一）屬本原則第三點第一款、第二款者，由都發局通知使用人，說明使用事實、法令規定及文到二個月後經權責機關查察通報有違規營業事實或行為者，由都發局逕依都市計畫法相關規定及『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』查處並通報權責機關。另函請相關單位就噪音、環保、衛生、交通、消防及公安等事項依權管法令加強管理.....。」

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（非屬於第一類或第二類者）	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，並副知建築物所	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 個月內停止違規使用，未停止使用者得按次連續	受處分人未履行第 2 階段應盡之義務，經連續處罰 2 次以上，處違規使用人及建築物所有權人各新臺幣 30 萬元罰鍰，並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。

	)	有權人。	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：訴願人接獲原處分機關來函立即去電承租人要求務必依規定經營該場所，亦獲承租人承諾於期限內改善，訴願人願配合政府政策督促承租人改善，請撤銷原處分。

四、查案外人○○○前於系爭建物經營「○○小吃店」作「第 22 組：餐飲業（二）酒店」等使用，依臺北市土地使用分區管制自治條例第 9 條等規定，第 4 種住宅區不允許作「第 22 組：餐飲業（二）酒店（營業樓地板面積不超過 150 平方公尺者）」使用，其已違反都市計畫法等規定，前經本府以 103 年 11 月 26 日府都築字第 10339054801 號函副本通知訴

願人善盡所有權人監督管理之責，屆期該建築物未停止違規使用者，得依法裁處所有權人，該函於 103 年 11 月 28 日送達。嗣本市商業處復於 104 年 6 月 12 日派員查察，認定系爭

建物再出租予案外人○○○經營「○○小吃店」作「飲酒店業」等使用，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，有本府上開函及其送達證書、本市商業處 104 年 6 月 12 日商業稽查紀錄表及系爭建物分區查詢結果等影本附卷可稽。是原處分機關予以處分，自屬有據。

五、至訴願人主張接獲原處分機關來函立即去電承租人要求務必依規定經營該場所，亦獲承租人承諾於期限內改善，訴願人願配合政府政策督促承租人改善云云。按都市計畫法第 79 條第 1 項規定，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，得處其土地或建築物所有權人、使用人或管理人 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並勒令停止使用等。是該條規定受裁處之對象包括土地或建築物所有權人、使用人或管理人，是以非僅以處罰行為人為限，即包括「行為責任」與「狀態責任」。「行為責任」係指因作為或不作為違反行政法上義務所應負之責任；「狀態責任」則指人民依法規，對於某種狀態之維持，具有義務，因違背此項義務而應負之責任。復依本市建築管理工程處 102 年 1 月 14 日研商違反都市計畫法案件裁處作業執行方式會議結論二略以：「……（二）為考量行政能量，現場會勘結果『大門深鎖』案件，由使用科再函請警察局、商業處協助稽查，倘發函後一個月未接獲相關單位查告違規營業之具體事證者，即解除『違規使用人』之列管，爾后若再經查獲違規使用情事，回歸『第一階段』程序處理。（三）承上，為避免營業場所屢以更換負責人或採暫停營業方式規

避罰鍰處分，同一案址六個月內未經相關單位查告違規營業之具體事證者，始解除『建築物所有權人』之列管.....。」即同一案址經現場會勘結果為大門深鎖，並經原處分機關發函相關單位後 6 個月內未經相關單位查告違規營業之具體事證者，始解除「建築物所有權人」之列管。查本件訴願人前因系爭建物出租予○○○經營「○○小吃店」作「第 22 組：餐飲業（二）酒店」等使用，案經本府以 103 年 11 月 26 日府都築字第

1033905

4801 號函檢送裁處書處案外人○○○6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內停止違規使用，同函並副知訴願人善盡所有權人監督管理之責，屆期該建築物未停止違規使用者，得依法裁處所有權人，該函於 103 年 11 月 28 日送達，已如前述。嗣本市商業處復於 104

年

2 月 16 日再次派員前往上址查察，現場大門深鎖，原處分機關乃以 104 年 3 月 9 日北市都

築

字第 10431948300 號函通知本市商業處等機關，本案文到 30 日內如未再有查告該建築物違規營業之具體事證者，即解除違規使用人之列管。惟本市商業處復於 104 年 6 月 12 日再次派員前往上址稽查，發現訴願人將系爭建物出租予案外人○○○經營「○小吃店」，查認系爭建物現場經營經濟部公司行號營業項目代碼表定義之「飲酒店業」等使用，此有蓋有負責人為○○○之「○○小吃店」統一發票專用章及店長○○○簽名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於列管期間內再次違反都市計畫法等規定之違規事實，洵堪認定。本件訴願人既已知悉系爭建物不允許作「飲酒店業」使用，竟仍出租予案外人○○○違規經營使用，其未盡所有權人維護建物合法使用之「狀態責任」至為明確。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關處訴願人 10 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內停止違規使用，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 戴 東 麗

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 王 韻 茹

委員 傅 玲 靜

中華民國

104

年

9

月

24

日

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）