

臺北市政府 104.09.24. 府訴二字第 10409126600 號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人等 2 人因違反都市計畫法事件，不服原處分機關民國 104 年 6 月 18 日北市都築字第 10435

177300 號、第 10435177302 號裁處書及 104 年 6 月 18 日北市都築字第 10435177301 號、第 10435

177303 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

一、關於 104 年 6 月 18 日北市都築字第 10435177300 號及第 10435177302 號裁處書部分，訴願駁

回。

二、關於 104 年 6 月 18 日北市都築字第 10435177301 號及第 10435177303 號函部分，訴願不受理

。

事 實

一、訴願人○○○所有本市萬華區○○街○○號○○至○○樓建築物（下稱系爭建物）位於都市計畫第 3 種住宅區，出租予案外人○氏○○，再由○氏○○轉租予訴願人○○○於該址經營「○○館」。前經本市商業處於民國（下同）103 年 8 月 14 日派員至該址實地查察，認定訴願人○○○係經營經濟部公司行號營業項目代碼「JF01020」、「JF01030」之按摩業及腳底按摩業，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 33 組：健身服務業」。嗣本市商業處以 103 年 8 月 21 日北市商三字第 10335827600 號函請原

處分機關依權責處理，案經本府查認訴願人○○○營業處所位於第 3 種住宅區之土地使用分區，該區段內依臺北市土地使用分區管制自治條例第 8 條規定，不允許作「第 33 組：健身服務業」使用，乃審認訴願人○○○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 條等規定，依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，以 103 年 9 月 23 日府都築字第 10337203200 號裁處書處訴願人

○○○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，本府並以 103 年 9 月

23 日府都築字第 10337203201 號函副知系爭建物所有人即訴願人○○○應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、函於 103 年 9 月 26 日送達。

二、嗣本市商業處於 104 年 3 月 23 日復派員赴該址稽查，認定現場仍經營經濟部公司行號營業項目代碼定義之按摩業及腳底按摩業（屬第 33 組：健身服務業），乃檢附商業稽查紀錄表以 104 年 3 月 25 日北市商三字第 10432895200 號函請原處分機關依權責卓處。案經本

府

審認已違反都市計畫法第 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第 3 類第 2 階段規定，以 104 年 3 月 31 日府都築字第 10432585900 號及第 10432585902 號裁處書，分別處系爭建物

使

用人（即訴願人○○○）及系爭建物所有人（即訴願人○○○）各 10 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內停止違規使用。

三、嗣本市商業處於 104 年 6 月 4 日再派員赴該址稽查，認定現場仍經營按摩業（屬第 33 組：

請

健身服務業），乃檢附商業稽查紀錄表以 104 年 6 月 9 日北市商三字第 10434576700 號函

原處分機關依權責卓處。原處分機關審認已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 8 條規定，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項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第 3 類第 2 階段規定，再以 104 年 6 月 18 日北市都築字第 10435177300

號

、第 10435177302 號裁處書，分別處系爭建物使用人（即訴願人○○○）及系爭建物所有人（即訴願人○○○）各 10 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內停止違規使用，另分別以同日北市都築字第 10435177301 號及第 10435177303 號函檢送各該裁處書予訴願人，該裁處書、函分別於 104 年 6 月 24 日、6 月 25 日送達於系爭建物所有人（即訴願人

○○○

○）及系爭建物使用人（即訴願人○○○），訴願人等 2 人不服，於 104 年 7 月 27 日經

由

原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、訴願人○○○提起訴願日期為 104 年 7 月 27 日，距 104 年 6 月 18 日北市都築字第 104351773

02 號裁處書之送達日期 104 年 6 月 24 日，雖已逾 30 日，惟因○○○住居地為新北市，扣除

在途期間 2 日，是本件訴願期間之末日原為 104 年 7 月 26 日，因是日為星期日，應以次日

即 104 年 7 月 27 日代之，是本件訴願人○○○提起訴願並未逾期；另訴願人○○○提起訴願日期為 104 年 7 月 27 日，距 104 年 6 月 18 日北市都築字第 10435177300 號裁處書之送達日

期 104 年 6 月 25 日，雖已逾 30 日，因其住居地為本市，無在途期間可資扣除，是本件訴願

期間之末日為 104 年 7 月 25 日，惟是日為星期六，應以次星期一即 104 年 7 月 27 日代之，是

本件訴願人○○○提起訴願亦未逾期，合先敘明。

貳、關於 104 年 6 月 18 日北市都築字第 10435177300 號及第 10435177302 號裁處書部分：

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 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.....。」

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：.....三十二 第三十三組：健身服務業。.....前項各款之使用項目，由市政府擬定，送臺北市議會審議。」第 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.....二 附條件允許使用.....。」

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：「……三十三、第三十三組：健身服務業……（二）國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所、健身房、韻律房……。」

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。……。」

	分類	第一階段	第二階段
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，並副知建築物所有權人。	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處罰。

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）」

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：

- （一）原處分機關未審酌系爭建物存有租賃關係，所有權人於租賃期間不具使用收益權限，無法遏阻不法使用，且系爭建物所有人（即訴願人○○○）並非共同行為人，況於收受原處分機關之通知後即發 2 次存證信函予承租人○氏○○終止契約，其已盡建物所有人之責任，然原處分機關卻恣意以其為裁罰對象，顯有裁量之違誤。
- （二）本案若有違都市計畫法，為何於核准系爭處所之商業登記後又以都市計畫土地使用分區管制為由，予以限制使用？原處分機關認系爭建物經營 JF01020 按摩業，其認定標準依據如何？且本案裁處前原處分機關並未給予予訴願人陳述意見機會。

三、查訴願人○○○所有系爭建物位於都市計畫第 3 種住宅區，供訴願人○○○作按摩業及腳底按摩業「第 33 組：健身服務業」使用，違反都市計畫法，前經本府以 103 年 9 月 23 日

府都築字第 10337203200 號裁處書處訴願人○○○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 9 月 23 日府都築字第 10337203201 號函副知系爭建物所

有人○○○應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 9 月 26 日送達。惟訴願人○○○仍於系爭建物作按摩業及腳底按摩業「第 33 組：健身服務業」使用，本府乃以 104 年 3 月 31 日府都築字第 10432585900

號及第 10432585902 號裁處書，分別處系爭建物使用人及所有人即訴願人等 2 人各 10 萬元罰鍰，並限期停止違規使用。嗣本市商業處復於 104 年 6 月 4 日再派員赴該址稽查，認定現場仍經營按摩業，原處分機關爰審認訴願人○○○仍將系爭建物作為按摩業「第 33 組：健身服務業」使用，再次違反都市計畫法等規定，乃分別處系爭建物使用人及所有人即訴願人等 2 人各 10 萬元罰鍰，並限期停止違規使用，有本府上開裁處書、函及其送達證書、本市商業處 104 年 6 月 4 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。

四、至訴願人主張原處分機關未審酌系爭建物存有租賃關係，所有權人於租賃期間不具使用收益權限，無法遏阻不法使用，且系爭建物所有人（即訴願人○○○）並非共同行為人，況於收受原處分機關之通知後即發 2 次存證信函予承租人○氏○○終止契約，其已盡建物所有人之責任，然原處分機關卻恣意以其為裁罰對象，顯有裁量之違誤；原處分機關認系爭建物經營 JF01020 按摩業，其認定標準依據如何云云。查系爭建物位於都市計畫第 3 種住宅區，依臺北市土地使用分區管制自治條例第 8 條規定，不允許作「第 33 組：健身服務業」使用。本件前經本府審認訴願人○○○於系爭建築物經營按摩業及腳底按摩業，違反都市計畫法等相關規定，爰以 103 年 9 月 23 日府都築字第 10337203200 號裁

處書處訴願人○○○ 6 萬元罰鍰，限於文到次日起 3 個月內停止違規使用，並以 103 年 9 月 23 日府都築字第 10337203201 號函副知系爭建物所有人即訴願人○○○應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。嗣因仍未停止違規使用，再經本府以 104 年 3 月 31 日府都築字第 10432585900 號及第 1043258590

2 號裁處書，分別處訴願人等 2 人各 10 萬元罰鍰，並限期停止違規使用。本市商業處於 104 年 6 月 4 日再派員至系爭建物查察，現場 1 樓設有櫃台及 1 組沙發椅，3 樓設有 5 間包廂，

4 樓設有 5 間包廂，均設有按摩床，現場經衛生局稽查人員審認其營業態樣屬經濟部公司行號營業項目代碼定義之按摩業，有 104 年 6 月 4 日臺北市商業處商業稽查紀錄表影本附

卷可稽。是系爭營業場所實際營業情形係從事經濟部公司行號營業項目代碼表所定義之「按摩業（代碼 JF01020）（指從事單純對人體施以傳統之按摩、指壓，非以足部為服務主體，所為調理行為之行業，但不得涉及醫療行為及宣稱醫療效能）」之事實，洵堪認定。又系爭建物持續違規經營按摩業，原處分機關前以 103 年 9 月 23 日函副知訴願人莊碧玉應善盡所有權人監督管理之責，逾期仍未停止違規使用，得依法裁處所有權人，此為訴願人所知悉；雖訴願人收受通知後已發函通知承租人即案外人○氏○○終止租約，惟其對系爭建物之使用人則未採取任何排除違規使用之積極行動，仍將系爭建物供訴願人○○○作按摩業使用，難謂已善盡所有權人監督管理權責，訴願主張，核無可採。

五、至訴願主張本案若有違都市計畫法，為何於核准系爭處所商業登記後又以都市計畫土地使用管制為由，予以限制使用一節。查 98 年 4 月廢止營利事業登記發證制度後，現行商業登記改採「登記與管理分離」原則，且商業登記採準則主義，只要審查符合商業登記法令規定者，即准予登記，其他諸如都市計畫、建築管理、消防、衛生等相關法令，不再為商業登記之審核內容，故商業實際經營業務之營業場所，仍應符合都市計畫、區域計畫、建築使用管理、消防、衛生、環保等法律規定。且查本案前經本市商業處以 102 年 7 月 15 日北市商二字第 1020010941 號函復太平洋養生館略以：「……說明……五、商業登記之核准，與土地及建物是否合法使用係屬二事，貴商業實際經營業務之營業場所應符合都計、建管、消防等法令規定，違反者，應受上開法令之處罰。貴商業可向營業場所所在地直轄市、縣（市）政府之都計、建管單位或『營業場所預查服務櫃檯』，填載內政部訂定之『營業場所土地使用分區管制與建築管理規定查詢表』……，申請查詢實際營業之場所是否符合土地使用分區管制與建築管理之規定……。」另本案據原處分機關答辯陳明略以，為提升為民服務品質，自 100 年 12 月 1 日起設址於臺北市之公司申請設立、所在地變更及新增營業項目登記時，皆隨案填寫「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」，以確認營業場所主行業營業項目代碼，是否符合都市計畫及建築管理法規，並將審查結果於公司登記核准函文附告。故公司登記之核准，與土地及建物是否合法使用係屬二事，實際經營業務之營業場所應符合都計、建管、消防等法令規定，是本案本市商業處既已告知系爭經營業務場所應符合都市計畫法等法令規定，訴願人就此主張，自難遽對其為有利之認定。至訴願人主張原處分機關未給予陳述意見之機會一節，查本件違規情事客觀明確，依行政罰法第 42 條第 6 款規定，原處分機關得不給予陳述意見之機會。從而，原處分機關認訴願人等 2 人已違反都市計畫法第 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、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第 3 類第 2 階段規定，分別以 104 年 6 月 18

北市都築字第 10435177300 號及第 10435177302 號裁處書處訴願人等 2 人各 10 萬元罰鍰

，  
並限於文到次日起 1 個月內停止違規使用，原處分並無不合，應予維持。

參、關於 104 年 6 月 18 日北市都築字第 10435177301 號及第 10435177303 號函部分：

一、按訴願法第 1 條第 1 項前段規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……八、對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」

行政法院 62 年度裁字第 41 號判例：「官署所為單純的事實敘述或理由說明，並非對人民之請求有所准駁，既不因該項敘述或說明而生法律上之效果，非訴願法上之行政處分，人民對之提起訴願，自非法之所許。」

二、查上開原處分機關 104 年 6 月 18 日北市都築字第 10435177301 號及第 10435177303 號函，核

其內容僅係原處分機關檢送上開 104 年 6 月 18 日北市都築字第 10435177300 號及第 1043517

7302 號裁處書予各該訴願人之觀念通知，並非對訴願人等 2 人所為之行政處分，訴願人等 2 人對之提起訴願，揆諸前揭規定及判例意旨，自非法之所許。

肆、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為無理由；依訴願法第 77 條第 8 款及第 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）