

訴 談 人 ○○○

訴 談 人 ○○○○

共同訴願代理人 ○○○律師

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 24 日北市都築字第 10435

326102 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人等 2 人所有本市大安區○○路○○巷臨○○號○○樓建築物（下稱系爭建物）坐落本市大安區○○段○○小段○○、○○地號（其中○○段○○小段○○地號，土地使用分區為「道路用地【公共設施用地】」），出租予案外人○○○於該址經營「○○店」。前經本市商業處於民國（下同）103 年 5 月 30 日派員至該址實地查察，認定案外人○○○係經營經濟部公司行號營業項目代碼「F501060」之餐館業，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（營業樓地板面積不超過 150 平方公尺）」。嗣本市商業處以 103 年 6 月 5 日北市商三字第 10334440510 號函請原處分機關依權責處理，案經本府查認案外人○○○所使用之營業處所部分土地位於土地使用分區「道路用地（公共設施用地）」範圍內，該區段內之土地依本府工務局新建工程處 103 年 6 月 24 日北市工新配字第 10365699600 號函示略以，系爭○○地號土地使用分區屬道路用地，常見道路使用包含：車道、隧道、人行道及綠帶等，其中尚未包含「餐館業」，故現況如為餐館應非屬道路之使用項目；乃審認案外人○○○違反都市計畫法第 51 條規定，依同法第 79 條第 1 項規定，以 103 年 8 月 5 日府都築字第 10335657900 號裁處書處案外人

○○○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，本府並以 103 年 8 月 5 日府都築字第 10335657901 號函副知系爭建物所有人即訴願人等 2 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，該函分別於 103 年 8 月 7 日及 8 月 11 日送達。

二、嗣本市商業處於 104 年 3 月 19 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

項目代碼定義之餐館業（屬第 21 組：飲食業【營業樓地板面積不超過 150 平方公尺】），乃檢附商業稽查紀錄表以 104 年 3 月 27 日北市商三字第 10432365600 號函請原處分機關

10435326102 號

裁處書，分別處系爭建物使用人（即案外人○○○）及系爭建物所有人（即訴願人等 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，另分別以同日北市都築字第 10435326101 號及第 10435326103 號函檢送各該裁處書予案外人○○○及訴願人等 2 人。該裁處書、函分別於 104 年 6 月 26 日、6 月 30 日送達於系爭建物所有人（即訴願人等

等

2 人）及系爭建物使用人（即案外人○○○），訴願人等 2 人不服 104 年 6 月 24 日北市都築

字第 10435326102 號裁處書，於 104 年 7 月 21 日經由原處分機關向本府提起訴願，7 月 27 日

補正訴願程式，8 月 31 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：……在直轄市為直轄市政府……。」

第 51 條規定：「依本法指定之公共設施保留地，不得為妨礙其指定目的之使用。但得繼續為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用。」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……。」

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 93 條規定：「適用本自治條例後，不合本自治條例規定之原有土地及建築物，為便利管制，區分為下列

三類：一 第一類：嚴重破壞環境品質者：……二 第二類：與主要使用不相容者：……三 第三類：設於各種分區內不合各分區之土地及建築物使用規定，而不屬於前二類者。」第 94 條規定：「前條規定之土地及建築物，其使用之繼續、中斷、停止、擴

充或變更，依下列規定辦理：……二 第三類者，自適用本自治條例之日起，得繼續使用至新建止。三 第一類與第二類於停止使用滿一年及第三類於停止使用滿二年者，不得再繼續為原來之使用……。」

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：「……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一五〇平方公尺之左列各款：……（七）餐廳（館）……。」

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。……。」

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 第一類或第二 類者）。	其他（非屬於 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 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、本件訴願及補充理由略以：系爭建物為合法建物，係案外人○○○經營日本料理小吃站之使用，符合都市計畫法第 51 條但書，得繼續為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用，即不應對訴願人為裁罰。又因案外人○○○不願停止非法使用，訴願人已委託律師發函終止租約並於 104 年 8 月 13 日向法院訴請遷讓房屋，故原處分機關不應再對訴願人為裁罰。

三、查訴願人等 2 人所有系爭建物坐落本市大安區○○段○○小段○○、○○地號，其中○○段○○小段○○地號，土地使用分區為「道路用地（公共設施用地）」，供案外人○○○作餐館業「第 21 組：飲食業（營業樓地板面積不超過 150 平方公尺）」使用，違反

都市計畫法，前經本府以 103 年 8 月 5 日府都築字第 10335657900 號裁處書處案外人○○○

6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內停止違規使用，本府並以 103 年 8 月 5 日府都築字第

第 10335657901 號函副知系爭建物所有人即訴願人等 2 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，該函分別於 103 年 8 月 7 日及 8 月

11 日送達。惟案外人○○○仍於系爭建物作餐館業「第 21 組：飲食業（營業樓地板面積不超過 150 平方公尺）」使用，原處分機關乃以 104 年 6 月 24 日北市都築字第 10435326100

號及第 10435326102 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。是原處分機關予以處分，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建物為合法建物，係供案外人○○○經營日本料理小吃站之使用，符合都市計畫法第 51 條但書，得繼續為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用，即不應對訴願人為裁罰云云。本案據原處分機關補充答辯書所載略以：「.....二.....（二）.....另查 44 年 7 月 5 日北市工字第 17784 號『本市第 14 號都市計劃案』公告圖已有該 6 公

尺計畫道路.....。」復依臺北市古亭區古亭段建築改良物登記簿所載，系爭建物登記原因發生日期載為「民國四七年壹月拾日」，登記原因載為「新建」，足認系爭建物顯係在前揭都市計畫案公布後始興建。復依卷附財政部臺北國稅局大安分局 103 年 9 月 3 日財北國稅大安營業字第 1031859414 號函所提供之資料顯示，系爭建物係於 98 年 3 月 26 日始

作為餐館使用。準此，即難認定系爭建物於上開都市計畫案公示前原已有合法之使用，自難認有都市計畫法第 51 條但書規定之適用。訴願主張，不足採據。另訴願人主張案外人○○○不願停止非法使用，訴願人已委託律師發函終止租約並於 104 年 8 月 13 日向法院訴請遷讓房屋，原處分機關不應再對訴願人為裁罰一節。查本案訴願人○○○雖於 104 年 8 月 13 日向法院訴請案外人○○○遷讓房屋，惟查上開起訴行為乃係在原處分機關開立 104 年 6 月 24 日北市都築字第 10435326102 號裁處書作成及送達之後，始向法院起訴，

乃屬事後依該裁處書之改善行為，尚不影響本件違規責任。訴願人就此主張，尚難對其為有利之認定。從而，原處分機關審認訴願人等 2 人已違反都市計畫法第 51 條規定，乃依同法第 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，處訴願人等 2 人 10 萬元罰鍰，並限於文到次日

起 1 個月內停止違規使用，並無不合，原處分應予維持。

五、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 柯格鐘  
委員 葉建廷  
委員 范文清  
委員 王韻茹  
委員 吳秦雯

中華民國 104 年 10 月 29 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）