

訴 願 人 ○○有限公司

代 表 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 10 月 21 日北市都築字第 104391059

02 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○○段○○號地下○○樓建物（下稱系爭建物）出租予案外人○○有限公司（下稱○○公司）使用，前經原處分機關審認系爭建物之土地使用分區為第 3 之 1 種住宅區，○○公司於系爭建物之營業態樣為「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 22 組：餐飲業」，依該自治條例第 8 條之 1 等規定，得附條件允許使用作「第 22 組：餐飲業（一）營業樓地板面積規模大於 150 平方公尺之飲食業。」使用（核准條件：……3、除酒店外，營業樓地板面積應在 500 平方公尺以下）。惟系爭建物依臺北市不動產數位資料庫地政資料登載之建築物面積為 736.28 平方公尺，其營業樓地板面積不符前開核准條件，且屬 102 年 7 月 25 日臺北市各項

違反都市計畫法案件通案處理原則施行以後新設立之公司，違反都市計畫法第 34 條等規定，原處分機關乃以民國（下同）104 年 5 月 1 日北市都築字第 10432751401 號函檢送裁處

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，同函並副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 104 年 5 月 6 日送達訴願人。

二、嗣本市商業處於 104 年 8 月 26 日再次派員前往上址查察，○○公司於系爭建物之營業態樣仍為「餐館業」及「飲料店業」，乃現場製作商業稽查紀錄表後，以 104 年 9 月 2 日北市商三字第 10435668200 號函移請原處分機關等處理。案經原處分機關審認已違反都市計畫法第 34 條等規定，乃依同法第 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，除裁處使用人○○公司

10 萬元罰鍰外，並以 104 年 10 月 21 日北市都築字第 10439105903 號函檢送 104 年 10 月 21 日

北市都築字第 10439105902 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 10 月 26 日送達，訴願人不服，於 104 年 11 月 18 日向本府

提起訴願，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 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 8 條之 1 規定：「在第三之一種住宅區、第三之二種住宅區內得為第三種住宅區規定及下列規定之使用：……二、附條件允許使用……（二）第二十二組：餐飲業……。」

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 3	第 22 組：飲食業 之 1 (一) 营業樓地板面積規模	一、設置地點應臨接寬度 12 公尺以上之 道路。		
住 3	大於前組規定之飲食 之 2 業。	二、限於建築物第 1、2 層及地下 1 層使 用。設於第 2 層者，其同層及以下		
	(二) 酒店 (營業樓地板面 積不超過 150 平方公 尺者)。	各樓層均為非住宅使用。		
		三、除第(二)目外，營業樓地板面積應 在 500 平方公尺以下。		

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.... ..。」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，由都發局通知使用者，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 1 其他（非 三 屬於第一 類 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 使用者及建築物所 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 使用，未停止使用	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。

	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、本件訴願理由略以：○○公司於簽訂房屋租賃契約前就已電話洽詢原處分機關所屬臺北市建築管理工程處確認系爭建物若有使用執照即可合法使用，且於商業登記後，也主動申請營業場所土地使用分區管制與建築管理規定審查及查詢，雖原處分機關之回覆為不符合規定，但多次洽詢均未被告知使用執照不能繼續使用；業者也配合政府進行公共安全申報合格，系爭建物為安全之場所，且使用執照仍為有效，請撤銷原處分。

三、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。查訴願人所有系爭建物土地使用分區為第 3 之 1 種住宅區，供○○公司作「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 22 組：餐飲業」使用，惟其營業樓地板面積為 736.28 平方公尺，逾 500 平方公尺之核准條件，且屬 102 年 7 月 25 日臺北市各項違反都市計畫法案件通案處理原則施行以後新設立之公司，違反都市計畫法，前經原處分機關以 104 年 5 月 1 日北市都築字第 10432751401 號函檢送裁處書

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，同函並副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 104 年 5 月 6 日送達訴願人。惟○○公司於前揭期限屆滿後經本市商業處 104 年 8

月

26 日再次稽查發現仍於系爭建物作餐館業「第 22 組：餐飲業」使用，原處分機關乃以 104 年 10 月 21 日北市都築字第 10439105902 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；有系爭建物 88 變使字第 XXXX 號變更使用執照存根、土地使用分區申請及查詢列印畫面、建物所有權部、標示部、原處分機關 104 年 5 月 1 日北市都

築字第 10432751401 號函及其送達證書、本市商業處 104 年 8 月 26 日商業稽查紀錄表及

○

○公司基本資料查詢列印等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建物使用執照仍為有效，○○公司於商業登記後，主動申請營業場所土地使用分區管制與建築管理規定審查及查詢，雖原處分機關之回覆為不符合規定，但多次洽詢均未被告知使用執照不能繼續使用，且系爭建物經公共安全申報合格云云。查本件訴願人違規事證明確，已如前述，且依卷附訴願人提供之○○公司申請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影本，原處分機關及其所屬本市建築管理工程處審查結果分別載明：「不符合規定（依本市土地使用分區附條件允許使用核准標準，住 3-1 作『第 22 組：餐飲業』，其營業樓地板面積應在 500m² 以下）」「本案依 88 變

使字第 XXX 號使用執照原核准變更用途為餐飲業（餐廳）使用，不得擴大範圍使用！」是本件○○公司既已明知系爭建物之核准條件為營業樓地板面積應在 500 平方公尺以下附條件允許使用，然其營業樓地板面積達 736.28 平方公尺，不符前開核准條件，惟訴願人仍出租予○○公司違規經營使用，其未盡所有權人維護建物合法使用之「狀態責任」至為明確，與系爭建物使用執照是否合法及是否經公共安全申報合格等情無涉。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。

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 張慕貞
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 傅玲靜

中華民國 105 年 1 月 29 日
市長 柯文哲請假
副市長 鄧家基代行
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）