

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

00 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人設於本市大安區○○路○○段○○號地下○○樓建築物（下稱系爭建物），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，訴願人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，且訴願人屬 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 10432751400 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，該函於 104 年 5 月 5 日送達。

二、嗣本市商業處於 104 年 8 月 26 日再次派員前往系爭建物查察，訴願人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訴願人違反都市計畫法第 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，以 104 年 10 月

21

日北市都築字第 10439105901 號函檢送 104 年 10 月 21 日北市都築字第 10439105900 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23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、本件訴願人雖於訴願書載明請求撤銷原處分機關104年10月21日北市都建築字（應為「北市都築字」之誤）第10439105901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，應係不服原處分機關104年10月21日北市都築字第10439105900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 之 1	第 22 組：餐飲業 (一)營業樓地板面積規模	一、設置地點應臨接寬度 12 公尺以上之道路。	
住 3 之 2	大於前組規定之飲食業。 (二)酒店 (營業樓地板面積不超過 150 平方公尺者)。	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 3 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	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	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

		權人。	1 個月內停止違規	強制拆除，所需費用受處分
			使用，未停止使用	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。」

三、本件訴願理由略以：訴願人與案外人即系爭建物所有人○○有限公司（下稱○○公司）
簽約前已確認使用執照用途符合，另申請營業場所土地使用分區管制與建築管理規定預
審，經臺北市建築管理工程處回復若有使用執照則可以合法使用、原處分機關回復不符
合規定，在收到回函後致電原處分機關回復為制式法規，若有使用執照則可不在此限。
在收到第 1 次罰單前未獲告知該使用執照不得繼續延用，業者也配合進行公共安全申報
，為安全之場所。使用執照仍有效卻與現行法令有矛盾之處，請求撤銷原處分。

四、查系爭建物坐落於土地使用分區第 3 之 1 種住宅區，訴願人將之作「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，且訴願人屬 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，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，該函於 104 年 5 月 5 日送達。惟訴願人
於前揭期限屆滿後經本市商業處於 104 年 8 月 26 日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 10439105900 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 0113 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 10432751400 號裁處書及其送達證書與本
市

商業處於 104 年 8 月 26 日商業稽查紀錄表等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其與○○公司簽約前已確認使用執照用途符合，另申請營業場所土地使用
分區管制與建築管理規定預審，經本市建築管理工程處回復若有使用執照則可以合法使

用、原處分機關回復不符合規定，在收到回函後致電原處分機關回復為制式法規，若有使用執照則可不在此限；在收到第 1 次罰單前未獲告知該使用執照不得繼續延用，業者也配合進行公共安全申報，為安全之場所；使用執照仍有效卻與現行法令有矛盾之處云云。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

X

XX 號使用執照原核准變更為餐飲業（餐廳）使用，不得擴大範圍使用！」。是本件訴願人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，惟訴願人仍違規使用，依法自應受罰，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。

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 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）

