

訴 願 人 ○○○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 12 月 4 日北市都築字第 10440841900 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人設立於本市北投區○○路○○段○○號○○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 種及第 3 種住宅區，訴願人於系爭建物之營業態樣為「餐館業」，該址建物登記面積為 489.66 平方公尺，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」。經本府審認系爭建物不符合臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準第 4 條有關得依較高使用強度分區用途規定使用之條件，乃依第 3 種住宅區分區用途使用之規定及前揭自治條例第 8 條等規定，以第 3 種住宅區不允許作「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。」而認定系爭建物之使用違反都市計畫法第 34 條等規定，本府爰以民國（下同）104 年 4 月 24 日府都築字第 10432851700 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 4 月 29 日送達。

二、嗣本市商業處於 104 年 11 月 17 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」，乃現場製作商業稽查紀錄表後，以 104 年 11 月 19 日北市商三字第 1

0437779700 號函移請原處分機關等處理。案經原處分機關審認訴願人仍違反都市計畫法第 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，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 12 月 4 日北市都

築字第 10440841901 號函檢送同日北市都築字第 10440841900 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 12 月 8 日送達，訴願

人不服，於 104 年 12 月 10 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臺北市政府地政局（註：應為都市發展局）104 年 12 月 4 日北市都築字第 10440841901 號裁處書及罰鍰繳款單，惟該函僅係檢送裁處書予訴願人，揆其真意，應係不服原處分機關 104 年 12 月 4 日北市都築字第 10440841900 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……

。」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 4 條規定：「本市住宅區建築物跨住宅加級地區及非加級地區，符合下列各款之條件者，得依較高使用強度分區用途規定使用：一 建築物位於較高使用強度使用分區之樓地板面積占整棟建築物樓地板面積三分之

二以上或其投影面積占整棟投影面積三分之二以上。二 建築物之主要出入口位於較高強度使用分區。」

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 使用者及建築物所 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。	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 受處分人負擔。

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

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：訴願人前因違反都市計畫法經裁處並繳納 6 萬元罰鍰後，即委託建築師事務所辦理變更使用，於 11 月中方得知未審核通過，所以當下決定預計於 11 月 19 日最後一天營業，請酌情予以寬待處理。

四、查系爭建物登記面積為 489.66 平方公尺，坐落於土地使用分區之第 3 之 1 種及第 3 種住宅

區，惟不符合臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準第4條有關得依較高使用強度分區用途規定使用之條件，而依第3種住宅區分區用途使用之規定及前揭臺北市土地使用分區管制自治條例第8條等規定，第3種住宅區不允許作「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。」而訴願人於系爭建物作「餐館業」使用，違反都市計畫法等規定，經本府以 104 年 4 月 24 日府都築字第 10432851700 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，該函於 104 年 4 月

29

日送達。惟訴願人於前揭期限屆滿後，經本市商業處於 104 年 11 月 17 日再次派員前往系爭建物查察，訴願人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 12 月 4 日北市都築字第 10440841900 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。有系爭建物土地使用分區查詢列印畫面、建物標示部、本府 104 年 4 月 24 日府都築字第 10432851700 號裁處書及其送達證書與本市商業處 104 年

年

11 月 17 日商業稽查紀錄表等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張前因違反都市計畫法經裁處並繳納 6 萬元罰鍰後，即委託建築師事務所辦理變更使用執照，於 11 月中方得知未審核通過，所以當下決定預計於 11 月 19 日最後一天營業，請酌情予以寬待處理云云。按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，得處使用人等 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並勒令停止使用等，揆諸都市計畫法第 79 條第 1 項規定自明。查本件訴願人違規事證明確，已如前述，縱訴願人已委託建築師事務所辦理變更使用執照，惟其於最終審查結果前，仍應停止違規使用。又依卷附經濟部商業司 - 公司基本資料（105 年 1 月 14 日查詢）所載，訴願人公司狀況仍記載「核准設立」，且縱如訴願人所主張於 104 年 11 月 19 日後停止營業，亦無礙本件違規事實之成立。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 紀 聰 吉
委員 戴 東 麗
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清
委員 傅 玲 靜

中華民國

105

年

2

月

委員 吳 秦 雯

22 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）