

訴 願 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 105 年 2 月 19 日北市都築字第 105313729 02 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人所有臺北市北投區○○街○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），出租予案外人○○○，經營「○○館」，前經本市商業處於民國（下同）104 年 4 月 1 日派員查察，查認該館營業態樣為「按摩業」，乃現場製作稽查紀錄表後，以 104 年 4 月 10 日北市商三字第 10432903600 號函移請原處分機關處理。案經原處分機關查得系爭建物之土地使用分區為第 3 種住宅區，而該館之營業態樣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 27 組：一般服務業（其他）」，依該自治條例第 8 條規定，第 3 種住宅區不允許作「第 27 組：一般服務業（其他）」使用，原處分機關審認案外人○○○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，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，以 104 年 5 月 8 日北市都築字第 104

33821500 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，並另以同日北市都築字第 10433821501 號函副知訴願人善盡所有權人監督管理之責，依限停止違規使用，否則得依法裁處所有權人，該裁處書副本於 104 年 5 月 13 日送達。

二、嗣本府衛生局於 104 年 9 月 30 日派員前往上址進行民俗調理業稽查，查認其營業態樣為「按摩業」，乃現場製作稽查紀錄表，並以 104 年 10 月 12 日北市衛醫護字第 10439041400

號函移請原處分機關處理。案經原處分機關審認系爭建物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 條等規定，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，以 104 年 10 月 26 日北市都築字第 1

0439114802 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 30 日送達。復經本府衛生局於 104 年 12 月 28 日派員複查，發現上

址仍未停止前揭違規使用，乃現場製作稽查紀錄表，並以 105 年 2 月 16 日北市衛醫護字第 10530302700 號函移請原處分機關處理，原處分機關爰再以 105 年 2 月 19 日北市都築字第

第 10531372902 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 105 年 2 月 25 日送達，訴願人不服，於 105 年 3 月 15 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

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 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：……二十六 第二十七組：一般服務業。……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……（十一）第二十七組：一般服務業之視障按摩業（限視障從業人員使用，其使用樓地板面積限一五〇平方公尺以內）及家畜醫院……。」

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：「……二十七、第二十七組：一般服務業……（十八）視障按摩業……。」

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	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 104 年 4 月 29 日府都築字第 10433041900 號公告：「主旨：公告『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，並自公告之日起生效……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) 訴願人已將系爭房屋租予○○○，租約約定不得供非法使用或存放危險物品影響公共安全。承租人未經訴願人同意提供房屋給○○○設立○○養生館，業已違約，訴願人將解約並請求搬遷。訴願人非違規之使用人卻遭裁罰，顯有違法。
- (二) 按都市計畫法第 34 條、第 79 條第 1 項之立法意旨，應對於違規之使用人或管理人處罰，無法查知時才處罰所有權人，然「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 2 階段，竟同時處罰使用人及建築物所有權人，有抵觸法令之嫌。
- (三) 原處分機關既認定按摩業，不得在第 3 種住宅區從事「第 27 組：一般服務業（其他）」使用，則商業處針對使用人即泰舒可養生館，以系爭建物申請按摩業商業登記時，卻不駁回申請，而核准同意申請設立按摩業，於營業時，再予以處罰，顯有入人於罪之嫌。

三、查系爭建物作按摩業使用，屬於「第 27 組：一般服務業（其他）」使用，案經原處分機關以 104 年 5 月 8 日北市都築字第 10433821500 號裁處書處使用人即案外人○○○ 6 萬元罰

緩，並限於文到次日起 3 個月內停止違規使用，同時副知訴願人在案。嗣期限屆滿後，本府衛生局於 104 年 9 月 30 日、104 年 12 月 28 日派員進行民俗調理業稽查，查認系爭建物

營業態樣仍為「按摩業」，原處分機關審認系爭建物仍持續作為「第 27 組：一般服務業（其他）」使用，再次違反都市計畫法等規定，有原處分機關 104 年 5 月 8 日北市都築字第 10433821500 號、104 年 10 月 26 日北市都築字第 10439114802 號等 2 裁處書及其送達證書

、本市商業處 104 年 4 月 1 日商業稽查紀錄表、本府衛生局 104 年 9 月 30 日及 104 年 12 月 28 日

民俗調理業稽查紀錄表及採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其非違規之使用人卻遭裁罰，顯有違法；且按都市計畫法第 34 條、第 79 條第 1 項之立法意旨，應對於違規之使用人或管理人處罰，無法查知時才處罰所有權人，然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 2 階段，竟同時處罰使用人及建築物所有權人，有抵觸法令之嫌；原處分機關既認定系爭建物不得在第 3 種住宅區從事按摩業使用，而商業處卻同意系爭建物申請按摩業商業登記，於營業時，再予以處罰，顯有入人於罪之嫌云云。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，得處其土地或建築物所有權人等 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀，揆諸都市計畫法第 79 條第 1 項規定自明。自上開規定之立法意旨觀之，主管機關依上開規定為裁罰時，就應負行政責任人之選擇，並無優先次序之規定，為達成排除非法使用、確保都市計畫土地分區使用之管制目的，選擇有利管制目的達成之對象應即屬無裁量之違法（最高行政法院 103 年度判字第 259 號判決意旨參照）。查訴願人所有之系爭建物坐落於本市土地使用分區之第 3 種住宅區，雖「○○生館」完成設立登記，然第 3 種住宅區得附條件允許作「一般服務業之視障按摩業（限視障從業人員使用，其使用樓地板面積限 150 平方公尺以內）」使用，但未允許作視障按摩業以外之按摩業使用，本件「○○館」從事按摩業，已與現行規定不符，原處分機關業以 104 年 5 月 8 日北市都築字第 10433821500 號裁處書裁罰使用人○○○，並另函副知訴願人督促使用人改善，否則得依法裁處所有權人，該裁處書於 104 年 5 月 13 日送達，有送達證書影本附卷可稽。訴願人雖非行為人，惟按對物之所有或占有而對之具有事實上管領力者，即負有排除違規之義務，所有人所承擔的是對其所有物合法與安全狀態之維護，若物之狀態產生違法事情，所有權人即負有排除違法狀態回復合法狀態之狀態責任，本件訴願人既為所有權人，即負有排除違法狀態回復合法狀態之狀態責任。是訴願人於收受通知後，自應善盡所有權

人維持系爭建物合法使用之法律義務；然本府衛生局復於 104 年 9 月 30 日及 104 年 12 月

日至同址進行民俗調理業稽查，查認其營業態樣仍係「按摩業」，是原處分機關審認系爭建物再次違規使用為按摩業，訴願人再次違反都市計畫法等規定之違規事實，洵堪認定。訴願人雖主張原處分機關既認定系爭建物不得從事按摩業使用，而商業處卻同意系爭建物申請按摩業商業登記，於營業時，再予以處罰，顯有入人於罪之嫌云云。按商業主體及所在地登記之核准與營業場所是否合法使用係屬二事，商業登記所在地係法律關係之準據點，為商業收受文件之主事務所，與實際營業場所概念尚屬有別。另自行政院於 98 年 3 月 12 日以院臺經字第 0980006249D 號令核定營利事業統一發證制度之施行期限至

98 年 4 月 12 日止之後，商業登記不再聯結營業場所審查，即採登記與管理分離之原則，亦即商業實際之營業場所使用，仍應符合都市計畫、建築管理等法令規定，此部分訴願主張，顯有誤解，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（公出）

委員 張慕貞（代理）

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 范文清

委員 王韻茹

委員 傅玲靜

中華民國 105 年 5 月 26 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）

