

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

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 106 年 1 月 3 日北市都築字第 105411

90301 號函及第 10541190302 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

一、關於 106 年 1 月 3 日北市都築字第 10541190301 號函部分，訴願不予受理。

二、關於 106 年 1 月 3 日北市都築字第 10541190302 號裁處書部分，訴願駁回。

事 實

一、訴願人等 2 人所有本市大安區○○路○○號○○樓建築物（下稱系爭建築物），位於都市計畫第 3 種住宅區內，前經本府衛生局（下稱衛生局）於民國（下同）105 年 3 月 21 日查認使用人○○○（下稱○君）於該建築物所營商號之營業態樣為腳底按摩業，乃移請原處分機關依權責處理；案經原處分機關審認○君之營業態樣歸屬臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條規定之「第 27 組：一般服務業」，在第 3 種住宅區內不得使用，乃以 105 年 3 月 28 日北市都築字第 10532524300 號函通知○君，倘於文到次日起 2 個月後仍

有

上開營業態樣情事，將依法裁處；同函副知訴願人等 2 人，載明請其善盡所有權人監督管理之責，如有違規使用系爭建築物情事，得依法裁處建築物所有權人。嗣衛生局於 105 年 7 月 21 日查認○君於系爭建築物現場之營業態樣為按摩業及腳底按摩業，並移請原處分機關依權責處理；案經原處分機關審認○君使用系爭建築物作為「一般服務業」，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 1 階段等規定，以 105 年 8 月 25 日北市都築字第 10537360901 號函檢送同日期北市都築字第 10537360900 號裁

處

書（下稱 105 年 8 月 25 日裁處書）等，處○君新臺幣（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；上開 105 年 8 月 25 日函並副知訴願人等 2 人，該建築物如屆

期

未停止違規使用，得依法裁處建築物所有權人，該函分別於 105 年 8 月 29 日及 8 月 30 日送

達訴願人等 2 人。

二、嗣上開期限屆至後，衛生局於 105 年 12 月 13 日再次查認○君於系爭建築物之現場營業態樣為按摩業及腳底按摩業；案經原處分機關審認訴願人等 2 人所有之系爭建築物作為「第 27 組：一般服務業」使用，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 階段等規定，以 106 年 1 月 3 日北市都築字第 10541190303 號函檢送同日期

北市

都築字第 10541190302 號裁處書（下稱原處分）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。另原處分機關審認○君使用系爭建築物作為「一般服務業」，再次違反都市計畫法第 34 條等規定，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項及上開查處作業程序第 3 類第 2 階段等規定，以 106 年 1 月 3 日北市都築字第 10541190301 號函檢送同

日期

北市都築字第 10541190300 號裁處書處○君 10 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內停止違規使用。原處分於 106 年 1 月 5 日及 1 月 9 日送達，訴願人等 2 人不服原處分及 106 年

1 月 3

日北市都築字第 10541190301 號函，於 106 年 1 月 26 日向本府提起訴願，並據原處分機

關

檢卷答辯。

理由

壹、關於 106 年 1 月 3 日北市都築字第 10541190301 號函部分：

一、按訴願法第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……八、對於非行政處分……提起訴願者。」

行政法院 62 年裁字第 41 號判例：「官署所為單純的事實敘述或理由說明，並非對人民之請求有所准駁，既不因該項敘述或說明而生法律上之效果，非訴願法上之行政處分，人民對之提起訴願，自非法之所許。」

二、查本件原處分機關 106 年 1 月 3 日北市都築字第 10541190301 號函，核其內容係檢送 106 年 1

月 3 日北市都築字第 10541190300 號裁處書等予○君，並非行政處分。是訴願人等 2 人對上開函提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

貳、關於 106 年 1 月 3 日北市都築字第 10541190302 號裁處書部分：

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	處違規使用人新臺	如違規使用人未於期限內履行第 1 階
	第一類或第二	幣 6 萬元罰鍰，限	段之義務，處違規使用人及建築物所
	類者）。	期 3 個月內停止違	有權人各新臺幣 10 萬元罰鍰，再限期
		規使用，並副知建	1 個月內停止違規使用，未停止使用
		築物所有權人。	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：訴願人等 2 人於接獲原處分機關 105 年 8 月 25 日北市都築字第 1053736

0901 號函副本得知○君所營商號營業態樣為腳底按摩業後，即以 105 年 9 月 26 日台北成功

郵局存證號碼 001024 號存證信函告知○君不得繼續違規營業；惟○君再次經查獲違規使用系爭建築物，訴願人等 2 人乃以 106 年 1 月 13 日台北成功郵局存證號碼 xxxxxx 號存證信

函通知○君終止租賃契約，並請○君於函到次日起 15 日內騰空房屋。另訴願人等 2 人已於 106 年 1 月 23 日向臺灣臺北地方法院起訴請求○君遷讓返還系爭建築物。是訴願人等 2 人並無放任○君違規營業，係因與○君之租賃契約尚未到期，且訴願人等 2 人不瞭解系爭建築物坐落於住宅區不得從事一般服務業，又原處分機關尚可利用公權力使○君停業或歇業，而非裁罰訴願人等 2 人。請撤銷原處分。

三、查訴願人等 2 人有如事實欄所述之違規情事，有卷附衛生局 105 年 3 月 21 日、105 年 7 月 21

日、105 年 12 月 13 日之民俗調理業稽查紀錄表及現場採證照片、原處分機關 105 年 3 月 28

日北市都築字第 10532524300 號、105 年 8 月 25 日北市都築字第 10537360901 號函及其送達

證書、105 年 8 月 25 日裁處書等影本可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人等 2 人主張其於收受原處分機關 105 年 8 月 25 日北市都築字第 10537360901 號函副

本得知○君所營商號營業態樣為腳底按摩業後，即以 105 年 9 月 26 日台北成功郵局存證號

碼 xxxxxx 號存證信函告知○君不得繼續違規營業，並於○君再次經查獲違規使用系爭建築物時，以 106 年 1 月 13 日台北成功郵局存證號碼 xxxxxx 號存證信函通知○君終止租賃

契

約，並限期騰空房屋；且訴願人等 2 人已於 106 年 1 月 23 日向臺灣臺北地方法院起訴請

求

○君遷讓返還系爭建築物；訴願人等 2 人不瞭解系爭建築物坐落於住宅區、不得從事一般服務業，並無放任○君違規營業；又原處分機關尚可利用公權力使○君停業或歇業云云。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；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；揆諸都市計畫法第 79 條第 1 項規定自明。查本件依卷附資料所示，系爭建築物位於都市計畫第 3 種住宅區，前經原處分機關審認○君於該建築物營業，其營業態樣為按摩業及腳底按摩業，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 條等規定而作為一般服務業使用，原處分機關乃以 105 年 8 月 25 日裁處書處○君

罰

鍰並限期停止違規使用，並以 105 年 8 月 25 日北市都築字第 10537360901 號函副知訴願

人

等 2 人善盡所有權人監督管理之責，且載明系爭建築物屆期未停止違規使用者，得依法裁處建築物所有權人。本件訴願人等 2 人雖非行為人，惟其等既為系爭建築物所有權人，本於對該建築物之所有而對之具有事實上管領力，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情事，即負有排除違法狀態回復合法狀態之責任。然衛生局於 105 年 12 月 13 日至系爭建築物稽查並製作民俗調理業稽查紀錄表，查認○君於系爭建築物之現場營業態樣為按摩業及腳底按摩業，則原處分機關審認系爭建築物仍作為一般服務業使用，訴願人等 2 人未依原處分機關 105 年 8 月 25 日北市都築字第

105373609

01 號函通知之內容排除系爭建築物違規使用之狀態，違反都市計畫法等規定之事實，應無違誤。觀諸訴願人等 2 人訴願書所檢附之其等與系爭建築物承租人○君之房屋租賃契約影本，第 4 條約定系爭建築物不得供非法使用，承租人違反約定方法使用房屋，訴願人本可依該契約第 6 條約定終止租約；而依訴願書所附之存證信函影本，其中 105 年 9 月 26 日台北成功郵局存證號碼 xxxxxx 號存證信函係告知○君如違法使用系爭建築物，訴願人等 2 人將解除租約並收回房屋等；則訴願人等 2 人既仍使○君繼續使用系爭建築物，就系爭建築物於 105 年 12 月 13 日再次經查獲作為按摩業及腳底按摩業使用之違法狀態，訴

願人等 2 人未盡其維持系爭建築物合法使用之責任，難謂不可歸責；至訴願人等 2 人雖於原處分機關 106 年 1 月 3 日作成原處分後，以 106 年 1 月 13 日台北成功郵局存證號碼

XXXXXX

號存證信函通知○君終止租賃契約，並於 106 年 1 月 23 日向臺灣臺北地方法院起訴請求○君遷讓返還系爭建築物，然此屬事後行為，不影響本件違規事實之認定。是訴願人等 2 人尚難以其不瞭解系爭建築物坐落於住宅區不得從事一般服務業、無放任○君違規營業等語，主張免責。又訴願人等 2 人主張原處分機關尚可利用公權力使○君停業或歇業一節；惟原處分機關是否就○君違規使用系爭建築物之行為進行裁處，與訴願人等 2 人未盡其身為所有權人維持系爭建築物合法使用狀態之責任，係屬二事，訴願主張，實難採憑。從而，本件原處分機關所為處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

參、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為無理由；依訴願法第 77 條第 8 款及第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 袁 秀 慧
委員 張 慕 貞
委員 柯 格 鐘
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 劉 昌 坪

中華民國 106 年 4 月 21 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行

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）