

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 106 年 3 月 22 日北市都築字第 10631925500 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、本市中山區○○街○○巷○○號 1 樓建築物（下稱系爭建物），依建物標示部登載之建築物面積為 65.38 平方公尺，土地使用分區為第 3 種住宅區，訴願人於系爭建物經營「○○小吃店」，前經臺北市商業處（下稱本市商業處）於民國（下同）105 年 12 月 1 日派員至該址實地訪查，訪視結果查認現場經營經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表定義之「飲酒店業」，乃當場製作協助營業態樣認定訪視表，並以 105 年 12 月 8 日北市商三字第 10538247500 號函移請原處分機關處理。嗣原處分機關審認系爭建物之土地使用分區為第 3 種住宅區，其現場營業態樣歸屬臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條及臺北市土地使用分區管制規則第五條土地及建築物使用組之使用項目規定之「二十二、第二十二組：餐飲業……（二）酒店（營業樓地板面積不超過 150 平方公尺者）」，依該自治條例第 8 條等規定，第 3 種住宅區不允許作「第二十二組：餐飲業……（二）酒店（營業樓地板面積不超過 150 平方公尺者）」使用，訴願人違反都市計畫法第 34 條等規定，乃以 105 年 12 月 19 日北市都築字第 10540812500 號函通知訴願人倘於文到次日起 2 個月

月後經本府權責機關稽查並通報仍有上開營業態樣情事，將逕依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裁處，該函於 105 年 12 月 26 日送達。

二、嗣本市商業處復於 106 年 3 月 2 日再次派員前往系爭建物訪查，發現訴願人於系爭建物之營業態樣仍為「餐館、飲料店、飲酒店業」，乃現場製作協助營業態樣認定訪視表後，以 106 年 3 月 8 日北市商三字第 10631135600 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 1 階段

規定，以 106 年 3 月 22 日北市都築字第 10631925501 號函檢送同日期北市都築字第 1063192

5500 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。該裁處書於 106 年 3 月 24 日送達，訴願人不服，於 106 年 4 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事實與理由欄載明原處分機關北市都（築）字第 10631925501 號函，惟該函僅係檢送裁處書等予訴願人，揆其真意，應係不服原處分機關 106 年 3 月 22 日北市都築字第 10631925500 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.....。」

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.....（二）酒店（營業樓地板面積不超過一五〇平方公尺者）。」

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.....。	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。

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。.....」

三、本件訴願理由略以：「○○小吃店」商業登記營業項目包括菸酒零售業、食品什貨、飲料零售業及餐館業，且樓地板面積均未超過 150 平方公尺，在第 3 種住宅區應屬附條件允許使用；又原處分機關雖以 105 年 12 月 19 日北市都築字第 10540812500 號函行政指導，惟

因訴願人初次經營，對法令不熟，106 年 3 月 2 日訪視時並無再作缺失改善指導，請體恤訴願人創業困難，並誠心配合缺失改善避免再犯，同意撤銷原處分。

四、查系爭建物登記面積為 65.38 平方公尺，坐落於土地使用分區之第 3 種住宅區，而依前揭臺北市土地使用分區管制自治條例第 8 條規定，第 3 種住宅區不允許作「第 22 組：餐飲業（二）酒店（營業樓地板面積不超過 150 平方公尺者）」。惟經本市商業處於 105 年 12 月 1 日訪視發現訴願人於系爭建物作「飲酒店業」使用，違反都市計畫法等規定，經該處移請原處分機關審認後，以 105 年 12 月 19 日北市都築字第 10540812500 號函通知訴願人倘

於文到次日起 2 個月後經稽查通報仍有上開營業態樣情事，將逕依相關規定裁處，該函

於 105 年 12 月 26 日送達。惟系爭建物復經本市商業處於 106 年 3 月 2 日再次查察，發現
訴

願人仍於系爭建物作「第 22 組：餐飲業（二）酒店（營業樓地板面積不超過 150 平方公
尺者）」使用，原處分機關乃以 106 年 3 月 22 日北市都築字第 10631925500 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。有系爭建物土地使用分區查
詢列印、建物標示部、本市商業處 105 年 12 月 1 日及 106 年 3 月 2 日協助營業態樣認定
訪視

表、原處分機關 105 年 12 月 19 日北市都築字第 10540812500 號函及其送達證書等影本附
卷

可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張「○○小吃店」商業登記營業項目包括菸酒零售業、食品什貨、飲料零售
業及餐館業，且樓地板面積均未超過 150 平方公尺，在第 3 種住宅區應屬附條件允許使用
；又原處分機關雖以 105 年 12 月 19 日北市都築字第 10540812500 號函行政指導，惟因訴
願人初次經營，對法令不熟，106 年 3 月 2 日訪視時並無再作缺失改善指導，請體恤訴願
人創業困難，並誠心配合改善缺失避免再犯，同意撤銷原處分云云。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。另同法第 34 條規定，住宅區係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。復按行政罰法第 8 條前段規定，不得因不知法
規而免除行政處罰責任。查本件系爭建物登記面積為 65.38 平方公尺，坐落於土地使用
分區之第 3 種住宅區，依規定不得作「第 22 組：餐飲業（二）酒店（營業樓地板面積不
超過 150 平方公尺者）」使用，已如前述；惟訴願人違規作「飲酒店業」使用，即與都
市計畫法第 34 條及臺北市都市計畫施行自治條例第 10 條之 1 第 1 款等欲保護居住環境之

規

範目的有違；況原處分機關業以 105 年 12 月 19 日北市都築字第 10540812500 號函通知訴
願

人倘於文到次日起 2 個月後經稽查通報仍有上開營業態樣情事，將逕依相關規定裁處，
然訴願人仍經查獲未合法使用系爭建物，其違規事證明確，洵堪認定，尚難以不諳法令
及未再給予改善指導等為由，冀邀免責。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關依都
市計畫法第 79 條第 1 項等規定處訴願人 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內停止違
規

使用，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 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 盛 子 龍
委員 劉 昌 坪

中華民國 106 年 6 月 27 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）