

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 106314298 01 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、案外人○○股份有限公司（下稱○○公司）於臺北市大安區○○路○○段○○巷○○弄○○號（於民國（下同）104 年 11 月 26 日門牌改編為○○街○○號）設立公司，該址 1 樓

建築物（下稱系爭建築物）為訴願人所有。前經原處分機關審認○○公司於系爭建築物經營飲料店業，其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 21 組：飲食業」，而系爭建築物之土地使用分區為第 3 種住宅區，臨接寬度 6 公尺之計畫道路，依該自治條例第 8 條等規定，第 3 種住宅區得附條件允許作「第 21 組：飲食業」（本組限於營業樓地板面積不超過 150 平方公尺.....核准條件：一、設置地點應臨接寬度 8 公尺以上之道路。二、限於建築物第 1 層及地下 1 層使用。）然系爭建築物並不符

合該核准條件，原處分機關乃以○○公司有違反都市計畫法等規定之情事，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 104 年 5 月 18 日北市都築字第 10432765800 號裁處

書，處○○公司新臺幣（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；並以 104 年 5 月 18 日北市都築字第 10432765801 號函副知所有權人即訴願人善盡所有權人監

督管理之責，該函並載明系爭建築物屆期未停止違規使用者，得依法裁處所有權人，該函於 104 年 5 月 20 日送達。嗣臺北市商業處（下稱本市商業處）於 104 年 10 月 2 日再次派員

查察，查得○○公司於系爭建築物經營飲料店業，乃製作商業稽查紀錄表，移請原處分機關等處理。案經原處分機關審認○○公司將系爭建築物作為「第 21 組：飲食業」使用，訴願人未善盡所有權人監督管理之責，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 10 月 26 日北市都築字第 10439362902 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；並以同日北市都築字第 10439362903 號函檢送該裁處書及同日都築罰字 040232 號罰金罰鍰繳款單予訴願人。該裁處書等於 104 年 10 月 28 日送達，訴願人不服，向本府提起訴願，經本府以 105 年 2 月 17 日府訴二字第 10509018400 號訴願決定：「一、關於 104 年 10 月 26 日北市都築字

第 10439362902 號裁處書部分，訴願駁回。二、關於 104 年 10 月 26 日北市都築字第 104393

62903 號函及同日都築罰字 040232 號罰金罰鍰繳款單部分，訴願不受理。」

二、其間，本市商業處復於 104 年 12 月 11 日再次派員查察，查得○○公司於系爭建築物經營飲料店業，乃製作商業稽查紀錄表，移請原處分機關等處理。案經原處分機關審認○○公司仍將系爭建築物作為「第 21 組：飲食業」使用，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 105 年 1 月 19 日北市都築字第 10440988102 號裁處書處訴願人 10 萬元罰

1  
銭，並限於文到次日起 1 個月內停止違規使用；並以同日北市都築字第 10440988103 號函檢送該裁處書及同日都築罰字 050012 號罰金罰鍰繳款單予訴願人。訴願人不服，向本府提起訴願，經本府以 105 年 5 月 12 日府訴二字第 10509068400 號訴願決定：「一、關於

1  
05 年 1 月 19 日北市都築字第 10440988102 號裁處書部分，訴願駁回。二、關於 105 年 1 月 19

日北市都築字第 10440988103 號函及同日都築罰字 050012 號罰金罰鍰繳款單部分，訴願不受理。」

三、嗣○○公司經本府以 105 年 8 月 9 日府產業商字第 10591226500 號函准解散登記，惟系爭建

築物經民眾檢舉違規營業，本市商業處乃於 105 年 11 月 15 日派員查察，查得系爭建築物仍作為經營飲料店業之場所，乃製作商業訪視紀錄簡表，並以 105 年 11 月 17 日北市商三字第 10537441140 號函移請原處分機關等處理。經原處分機關以 106 年 1 月 9 日北市都築字

第 10540584500 號函通知○○公司及○○○（下稱○君），於文到次日起 10 日內提出具體事證陳述意見，經○君於 106 年 1 月 23 日陳述意見後，原處分機關審認系爭建築物仍作

為「第 21 組：飲食業」使用，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 3 階段規定，以 106 年 3 月 22 日北市都築字第 10631429801 號裁處書處訴願人 30 萬元罰鍰，並停止系爭建築物

供水、供電。該裁處書於 106 年 3 月 24 日送達，訴願人不服，於 106 年 4 月 21 日向本府提起

訴願，6 月 23 日補充訴願理由，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。……。」第 26 條規定：「市政府得依本法第三十二條第二項規定將使用分區用建築物及土地之使用再予劃分不同程序之使用管制，並另訂土地使用分區管制自治條例管理。」

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：……二十一 第二十一組：飲食業。……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：……二、附條件允許使用……（九）第二十一組：飲食業……。」第 97 條之 5 規定：「本自治條例所稱附條件允許使用者，其核准標準由市政府定之，並送臺北市議會備查。」

臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準第 1 條規定：「本標準依臺北市土地使用分區管制自治條例第九十七條之五規定訂定之。」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
----	------	------	----

住三	第二十一組：飲食業	一、設置地點應臨接寬度 8 公尺以上之
	本組限於營業樓地板面積	道路。
	不超過 150 平方公尺之左	二、限於建築物第 1 層及地下 1 層使用。
	列各款……	

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.. . . . 」

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）」

	第三類
分類	其他（非屬於第一類或第二類者）。
第一階段	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。
第二階段	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……。
第三階段	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。……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、本件訴願及補充理由略以：原處分機關審認系爭建築物經營飲料店作為「21 組：飲食業」使用，與事實不符；系爭建築物原由○○公司使用，該公司於 105 年間遷址解散，嗣經財政部國稅局大安分局（下稱大安分局）來函詢問系爭建築物供○○ CAFE（原○○公司經營之飲料店店名）營業使用係自營或他營，訴願人回復係由○君經營，○君回復大安分局說明係以個人名義銷售出清○○公司解散後之存貨，經大安分局告知補辦營業登記以免遭罰，○君乃辦理菸酒零售業之營業稅籍登記，系爭建築物並未經營飲料店。原處分機關裁罰前未給訴願人陳述意見之機會，對訴願人程序保障不週，請撤銷原處分。

三、查系爭建築物坐落於本市土地使用分區之第 3 種住宅區，臨接寬度 6 公尺之計畫道路，前經數次查獲違規使用為飲料店業之場所，其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 21 組：飲食業」，依臺北市土地使用分區管制自治條例第 8 條等規定，第 3 種住宅區得附條件允許作「第 21 組：飲食業」（本組限於營業樓地板面積不超過 150 平方公尺……核准條件：一、設置地點應臨接寬度 8 公尺以上之道路。二、限於建築物第 1 層及地下 1 層使用。）系爭建築物不符合該核准條件，不允許作「第 21 組：飲食業」使用，違反都市計畫法第 34 條等規定，經原處分機關以訴願人未履行其所有權人合法使用建築物之法律義務，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，分別以 104 年 10 月 26 日北市都築字第 10439362902 號及 105 年 1 月 19 日北市都築字第

104409881

02 號裁處書，各處訴願人 10 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內停止違規使用在案，已如事實欄所述。嗣經本市商業處於 105 年 11 月 15 日派員查察，查得系爭建築物仍作為飲料店業場所，有該處 105 年 11 月 17 日北市商三字第 10537441140 號函及 105 年 11 月 15 日

商業訪視紀錄簡表、訪視照片及系爭建築物位址土地使用分區圖等影本附卷可稽。是原處分機關以訴願人因系爭建築物違規作「第 21 組：飲食業」使用，業經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第 3 類第 2 階段規定被處分 2 次後，仍違規作「第 21 組：飲食業」使用，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 3 階段規定，處訴願人 30 萬元罰鍰，並停止系爭建築物供水、供電，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建築物於○○公司遷址解散後，係由○君使用作為銷售出清○○公司解散後之存貨，有辦理菸酒零售業之營業稅籍登記，並未經營飲料店；裁罰前未給訴願人陳述意見之機會，對訴願人程序保障不週云云。經查：

(一) 查本件依本市商業處 105 年 11 月 15 日商業訪視紀錄簡表記載略以：「.....訪視時，現場大門關閉，惟內有燈光，經按鈴後始由現場人員接待進入該場所，現場設吧檯、桌椅 6 組、廚房、高腳杯等，詢據現場人員表示現場為私人招待所，其他營業事項均表示不清楚。惟經環視現場擺設，與先前 104 年 10 月 2 日、12 月 11 日訪視情形

形

一致，應為從事非酒精飲料服務之行業，如茶、咖啡、冷飲、水果等點叫後供應顧客飲用之行業，即經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表定義之飲料店業範疇；另查詢國稅局稅務入口網資料，該址營業主體為○○○，與○○股份有限公司登記負責人一致，惟該公司目前解散尚在清算中；為釐清營業主體，經電詢負責人○○○確認，表示○○已辦理解散，為清理之前存貨，已用個人名義向國稅局申請設籍課稅。」該等營業態樣有本市商業處 105 年 11 月 17 日北市商三字第 10537441140

號

、105 年 12 月 1 日北市商三字第 10538835700 號函及現場採證照片等影本在卷可憑。是系爭建築物違規作飲料店使用之事證明確，洵堪認定。

(二) 次查○君原為○○公司之負責人，○○公司在系爭建築物經營飲料店，業經事實欄所述訴願決定所肯認，且依本市商業處 104 年 10 月 2 日、12 月 11 日商業稽查紀錄表記

載，該公司係調製咖啡供不特定人於現場飲用，依不同咖啡種類計價，或提供各式咖啡、飲料、果汁等飲料供不特定客人消費等，本市商業處乃認定該等營業態樣為飲料店（依經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表定義：從事非酒精飲料服務之行業。如茶、咖啡、冷飲、水果等點叫後供應顧客飲用之行業，包括茶藝館、咖啡店、冰果店、冷飲店等。）本件縱訴願人所述○君係在系爭建築物以個人名義銷售出清○○公司解散後之存貨為真，該公司存貨似應為非酒精飲料服務之存貨，惟查○君向大安分局申辦之營業稅籍登記之行業別卻係菸酒零售業，而「菸酒」與○○公司經營之飲料店存貨應無任何關係可言，則訴願人之主張與○君營業稅籍登記之行業別似有矛盾之處，訴願人空言主張系爭建築物未作飲料店使用，不足採據。

(三) 綜上，系爭建築物位於第 3 種住宅區，臨接寬度 6 公尺之計畫道路，不允許作「第 21 組：飲食業」使用，卻多次違規使用為飲料店場所，訴願人既為系爭建築物所有人，自應善盡其所有權人合法使用建築物之責任。訴願人主張未給其陳述意見之機會等語，按行政處分所根據之事實，客觀上明白足以確認者，行政機關得不給予陳述意見之機會，行政罰法第 42 條第 6 款定有明文。本件系爭建築物多次違規使用，已如前述，本次違規行為客觀上業已明白足以確認，則原處分機關自得不給予陳述意見之機會；準此，本件原處分機關之裁罰尚難謂因未給予訴願人陳述意見之機會，

而有程序違法之情形。從而，原處分機關依都市計畫法第 79 條等規定處訴願人 30 萬元罰鍰，並停止系爭建築物供水、供電，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 袁秀慧（請假）  
委員 張慕貞（代行）  
委員 柯格鐘  
委員 范文清  
委員 王韻茹  
委員 王曼萍  
委員 陳愛娥  
委員 盛子龍  
委員 劉建宏

中華民國 106 年 7 月 13 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）