

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 10 月 2 日北市都築字第 10638

647602 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人等 2 人及案外人分別共有本市中山區○○路○○號地下層建築物（下稱系爭建築物），位於都市計畫第 3 種住宅區內，由○○有限公司（下稱○○公司）設立於該址並經營餐館業等，前經本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）106 年 1 月 6 日派員查察，認定○○公司於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遊樂園業及飲酒店業，乃移請原處分機關依權責卓處；案經原處分機關審認○○公司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 32 組：娛樂服務業」，在第 3 種住宅區內不得使用，乃以 106 年 1 月 12 日北市都築字第 10630375700 號函（下稱 106 年 1 月

12 日函）通知該公司確保建築物合法使用，以免違規受罰，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；同函並副知建物所有權人（含訴願人等 2 人），請其等善盡所有權人監督管理之責，如有違規使用建築物情事，得依法裁處建築物所有權人，該函於 106 年 1 月 16 日送達該公司及訴願人等 2 人。嗣商業處於 106 年 3 月 22 日再次查

得○○公司於系爭建築物經營遊樂園業及飲料店業，並移請原處分機關依權責處理；案經原處分機關審認○○公司使用系爭建築物作為「第 32 組：娛樂服務業」，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 106 年 4 月 20 日

日

北市都築字第 10632615201 號函（下稱 106 年 4 月 20 日函）檢送同日期北市都築字第 1063

2615200 號裁處書（下稱 106 年 4 月 20 日裁處書）等，處該公司新臺幣（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；上開 106 年 4 月 20 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，該函於 106 年 4 月 24 日送達該公司及訴願人等 2 人。

二、嗣經商業處於 106 年 9 月 20 日派員至系爭建築物進行稽查，查得○○公司於系爭建築物經營遊樂園業、飲酒店業等，並移請原處分機關依職權處理；案經原處分機關審認系爭建築物未停止違規使用，訴願人等 2 人及他共有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 10 月 2 日北市都築字第

10638647602

號裁處書（下稱原處分）處訴願人等 2 人及其他 3 位共有人 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 10 月 5 日送達，訴願人等 2 人不服，於 106 年 11

月 2 日向本府提起訴願，12 月 15 日補正訴願程式及補充訴願理由，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……。」

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：……三十一 第三十二組：娛樂服務業

。……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……（十一）第十五組：社教設施。（十二）第四十九組：農藝及園藝業。二 附條件允許使用……（十四）第三十組：金融保險業之銀行、合作金庫、信用合作社、農會信用部、信託投資業、保險業。（十五）第三十七組：旅遊及運輸服務業之旅遊業辦事處及營業性停車空間……。」

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：「……三十二、第三十二組：娛樂服務業……（三）夜總會、俱樂部。……。」

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 第一類或第二 類者）。	其他（非屬於 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。	處違規使用人新臺 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、本件訴願及補充理由略以：訴願人等 2 人將系爭建築物租給○○公司，簽約時要求該公司只能做飲食店用途，訴願人等 2 人收到 106 年 1 月 12 日函才驚覺○○公司違背當時之飲

食店約定，於 106 年 1 月 25 日通知○○公司負責人改善或另覓他處，但負責人藉口拖延時

間搬離；經不斷要求改善搬遷，該公司於 106 年 9 月 30 日已完全清空搬離，10 月 30 日解除

（按：應係終止）租約，是訴願人等 2 人於原處分開立前已督促使用人搬離，一直堅守善良管理人之責。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，有商業處 106 年 1 月 6 日、3 月 22 日、9 月 20 日

之協助營業態樣認定訪視表及現場採證照片、原處分機關 106 年 1 月 12 日函、106 年 4 月 20

日函及其等送達證書、106 年 4 月 20 日裁處書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人等 2 人主張其等於 106 年 1 月 25 日通知○○公司負責人改善或另覓他處，該公司

於 106 年 9 月 30 日清空搬離，10 月 30 日終止租約，訴願人等 2 人堅守善良管理人之責云云

。經查：

（一）按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；而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 項及臺北市都市計畫施行自治條例第 10 條之 1 等規定自明。查本件依卷附地籍套繪都市計畫使用分區圖影本顯示，系爭建築物位於都市計畫第 3 種住宅區，經商業處分別於 106 年 1 月 6 日及 3 月 22 日派員至系爭建築物進行訪視，並

製

作協助營業態樣認定訪視表記載略以，現場設有 2 台飛鏢機供客人打玩，1 次投 10 元，其營業態樣屬經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表之「遊樂園業」，有訪視表及現場採證照片等影本在卷可憑；原處分機關依據商業處上開營業態樣之認定，審認○○公司將系爭建築物作為「第 32 組：娛樂服務業」使用，此非屬都市計畫第 3 種住宅區得允許使用或附條件允許使用之組別，乃以 106 年 4 月 20 日裁處書處

該

公司罰鍰並限期停止違規使用，並以 106 年 4 月 20 日函副知訴願人等 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。然商業處於 106 年 9 月 20 日派員至系爭建築物進行訪視並製作協助營業態樣認定訪視表記載略以，現場設有 2 台飛鏢機，1 次 10 元至 20 元，客人可帶酒入內飲用，其營業態樣

屬遊樂園業、飲酒店業，有訪視表及現場採證照片等影本在卷可憑；則原處分機關審認系爭建築物仍作為娛樂服務業使用，訴願人等 2 人未依原處分機關 106 年 4 月 20 日函通知之內容排除系爭建築物違規使用之狀態，違反都市計畫法第 34 條等規定之事證明確，洵堪認定。

(二) 至訴願人等 2 人雖主張其等於 106 年 1 月 25 日通知○○公司負責人改善或另覓他處

堅守善良管理人之責等語；惟查，原處分機關第 1 次審認系爭建築物作為娛樂服務業使用，並以 106 年 1 月 12 日函副知訴願人等 2 人善盡所有權人監管責任與未依限改

善之罰則後，系爭建築物復經原處分機關第 2 次查得仍作為娛樂服務業使用而以 106 年 4 月 20 日裁處書裁罰使用人○○公司，並以 106 年 4 月 20 日函副知訴願人等 2 人善

盡所有權人監管責任與未依限改善之罰則；而系爭建築物嗣又經商業處於 106 年 9 月 20 日查獲仍經營遊樂園業等，未停止違規使用，訴願人等 2 人容忍系爭建築物一再違規使用，未盡所有權人排除建築物違法狀態、維持合法使用狀態之責任，難謂不可歸責，堪認僅對使用人處罰尚不足達成行政管制目的。又觀諸訴願書所附資料影本所示，縱認○○公司於 106 年 9 月 30 日搬離系爭建築物等屬實，惟均屬商業處 106 年 9 月 20 日查獲○○公司於系爭建築物經營遊樂園業等之事後行為，尚不影響本件違規事實之認定。是原處分機關依都市計畫法第 79 條第 1 項規定裁罰訴願人等 2 人，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關裁處訴願人等 2 人及其他 3 位共有人 10 萬元罰鍰並限期停止違規使用之處分，揆諸前揭規定，並無不合，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（公出）

委員 張慕貞（代行）

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 建 宏

中華民國 107 年 3 月 14 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：臺北市士林區福國路 101 號）