

訴 願 人 ○○有限公司

代 表 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 107 年 12 月 14 日北市都築字第 107606203

21 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市大安區○○街○○號○○樓（下稱系爭建物）位於都市計畫第 4 種住宅區，臨接寬度 15 公尺之計畫道路，訴願人於該址經營「市招：○○」，經本府體育局（下稱體育局）於民國（下同）106 年 12 月 7 日派員至現場稽查，查認訴願人於該址之營業態樣屬競技及休閒體育場館業之健身中心，乃以 106 年 12 月 15 日北市體產字第 10634560300 號函請原處分機關依權責查

處；案經原處分機關審認訴願人於該址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 33 組：健身服務業」，依該自治條例行為時第 9 條規定，第 4 種住宅區得附條件允許作「第 33 組：健身服務業」〔核准條件：一、設置地點應臨接寬度 30 公尺以上之道路（含鐵路用地），並設有獨立樓梯及出入口。二、除三溫暖限於建築物第一層、第二層及地下一層使用外，其餘限於建築物第一層、第二層及地下一層、地下二層使用。三、擬設置之樓層，其同層及以下各樓層須均為非住宅使用。〕使用，然系爭建物臨接道路寬度不符上開核准條件，原處分機關乃以 106 年 12 月 20 日北市都築字第 10641510100 號函通知訴願人確保建

築物合法使用，倘於文到次日起 2 個月後經本府權責機關稽查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 106 年 12 月 26 日送達。嗣體育局於 107 年 11 月 13 日派員至系爭建物查察，發現訴願人

於系爭建物仍經營競技及休閒體育場館業之健身中心，乃以 107 年 11 月 16 日北市體產字第 107

6018391 號函移請原處分機關依權責查處。案經原處分機關審認系爭建物仍違規作為「第 33 組：健身服務業」使用，訴願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行為時第 9 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 107 年 12 月 14 日北市都築字第 10760620321 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 107 年 12 月 18 日送達

，訴願人不服，於 108 年 1 月 15 日於本府法務局網站聲明訴願，1 月 19 日補具訴願書，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行為時第 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：.....三十二 第三十三組：健身服務業。.....前項各款之使用項目，由市政府擬定，送臺北市議會審議。」行為時第 9 條規定：「在第四種住宅區內得為下列規定之使用：一 允許使用.....多戶住宅

。.....社會福利設施。.....文康設施。二 附條件允許使用.....（十三）第三十三組：健身服務業（設置地點應臨接寬度三十公尺以上道路，含鐵路用地）。.....」

行為時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（108 年 2 月 23 日廢止）：「.....三十三、第三十三組：健身服務業.....（二）國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所、健身房、韻律房.....。」

行為時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如附表。」（節錄）

分區	使用類別	核准條件	備註
住四	第三十三組：健身服務業。 (二).....健身房、韻律房。	一、設置地點應臨接寬度 30 公尺以上之道路（含鐵路用地），並設有獨立樓梯及出入口。 二、除三溫暖限於建築物第一層、第二層及地下一層使用外，其餘限於建築物第一層、第二層及地下一層、地下二層使用。 三、擬設置之樓層，其同層及以下各樓層須均為非住宅使用。	

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.....。」第 4 點規定：「作業程序 本府各權責機關稽查業管場所，有實際營業或行為，且確認其態樣者，得通報本府都市發展局.....。」

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 1 階段
第 3 類	其他(非屬於第 1 類或第 2 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。

」

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：訴願人於 107 年 11 月 13 日，並未於系爭建物營業，當日晚間為孕婦裝廠商臨時性租借空間使用，訴願人單純為場地空間提供者，並協助廠商宣傳提供其活動資訊，由於並非訴願人之活動，考量個資及肖像權之因素，當天不方便開放其他單位進入拍攝。然而，稽查人員當日只於門外玻璃門處向室內拍攝照片，在沒有實際進入建築物室內，且無憑無據下，就認定訴願人為競技及休閒體育場管業之健身中心，有失公

平性；且該地址未當作健身房用途使用，發佈於網路之課程表，其上課地址皆非於系爭建物，請求撤銷原處分。

三、查原處分機關審認訴願人將系爭建物作「第 33 組：健身服務業」使用情事，係據體育局所為訴願人之營業態樣屬競技及休閒運動場館業之健身中心之認定，有體育局 106 年 12 月 15 日北市體產字第 10634560300 號函及所附 106 年 12 月 7 日轄管場館（不含游泳池）檢

查表、107 年 11 月 16 日北市體產字第 1076018391 號函及所附 107 年 11 月 13 日轄管場館（不含游泳池）檢查表、現場採證照片及訴願人官網招生課程表等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張當日為孕婦裝廠商臨時性租借空間使用，訴願人單純為場地空間提供者，並未將系爭建物作為健身房使用云云。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。查本件系爭建物位於都市計畫第 4 種住宅區，依臺北市各項違反都市計畫法案件通案處理原則第 4 點及該原則所附作業流程規定，競技及休閒運動場館業之場所稽查及營業態樣確認之權責機關為體育局。再查體育局於 107 年 11 月 13 日派員至系爭建物稽查發現，現場有正在進行孕婦體適能課程，有教練 1 名，學員約 6 名，門口張貼課程招生海報，因現場人員拒不配合受檢及不同意拍攝室內場景，稽查人員在教室外拍照，有當日檢查表及現場採證照片影本附卷可稽，復依訴願人官網招生課程表，亦記載週二 19 時至 20 時為孕婦體適能課程，此與 107 年 11 月 13 日（星期二）稽查時之課程相符；是體

育局認定現場從事競技及休閒體育場館業之健身中心之事證明確，堪予認定。則原處分機關依據體育局上開營業態樣之認定，審認訴願人將系爭建物作為「第 33 組：健身服務業」使用，訴願人有違反都市計畫法等規定之事實，應無違誤。至訴願人主張當日係孕婦裝廠商租借場地使用，訴願人為場地空間提供者，並協助廠商宣傳提供其活動資訊等語，與事實不符；又訴願人為系爭建物之使用人，自應確保建築物合法使用，尚難以其租借廠商使用等為由，冀邀免責。訴願主張，不足採憑。另訴願人雖主張稽查人員當日未進入建築物室內就認定訴願人為競技及休閒體育場管業之健身中心，有失公平性等語；惟查體育局 107 年 11 月 13 日派員至現場稽查時，訴願人之現場人員拒不配合受檢，訴願

人就此主張，屬卸責之詞，亦不足採。從而，原處分機關裁處訴願人罰鍰，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
委員 張 慕 貞
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
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽

中華民國 108 年 4 月 3 日

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）