

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 108 年 4 月 9 日北市都築字第 10830289601

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○○樓建築物（下稱系爭建物）位於都市計畫第 3 種住宅區，臨接 6 公尺計畫道路，訴願人於該址設立登記經營食品什貨、飲料零售業等。前經本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）107 年 3 月 14 日派員至系爭建物稽查，認定系爭建物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餐館業，乃當場製作協助營業態樣認定訪視表，嗣以 107 年 3 月 16 日北市商三字第 10732823100 號函移請原

處分機關處理。案經原處分機關查認訴願人之營業態樣歸屬臺北市土地使用分區管制自治條例行為時第 5 條等規定之「第 21 組：飲食業」，依該自治條例行為時第 8 條規定，第 3 種住宅區得附條件允許作「第 21 組：飲食業」（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。）使用，然系爭建物臨接道路寬度不符該核准條件，原處分機關乃以 107 年 3 月 26 日北市都築字第 10732786100 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 107 年 3 月 28 日送達。

二、嗣商業處於 107 年 7 月 19 日再次派員前往系爭建物稽查，發現訴願人於系爭建物現場仍經營餐館業，乃當場製作協助營業態樣認定訪視表，並經訴願人負責人○○○簽名確認，嗣以 107 年 7 月 20 日北市商三字第 1076020083 號函移請原處分機關處理。經原處分機關審

認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 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 107 年 7 月 31 日北市都築字第 10760165941 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 8 月 3 日送達。

三、商業處復於 108 年 3 月 26 日派員至系爭建物進行訪視，查得訴願人仍於系爭建物經營餐館業，乃當場製作協助營業態樣認定訪視表，並以 108 年 3 月 27 日北市商三字第 1086017159

號函移請原處分機關處理；原處分機關審認訴願人將系爭建物違規作「第 21 組：飲食業」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 108 年 4 月 9 日北市都築字第 10830289601 號裁處書（下稱原處分）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。原處分於 108 年 4 月 11 日送達。訴願人

不服原處分，於 108 年 5 月 8 日向本府提起訴願，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 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，訂定之組別及使用項目如附表。」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……。」

第五條附表「（節錄）」

使用組	使用項目
第二十一組：飲食業	本組限於營業樓地板面積 150 平方公尺以下之下列各款： (七) 餐廳（館）。

臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準第 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	使用組及使用項目	允許使用條件	備註
住三	第二十一組：飲食業 本組限於營業樓地板面積不超過 150 平方公尺以下之下列各款： (七) 餐廳（館）。	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。	

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（以下簡稱都發局），依臺北市土地使用分區管制自治條例、臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準或都市計畫書等相關規定，以下列方式辦理：（一）屬本原則第三點第一款、第二款者，由都發局通知使用者，說明使用事實、法令規定及文到二個月後經權責機關查察通報有違規營業事實或行為者，由都發局逕依都市計畫法相關規定及『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』查處並通報權責機關.....。」

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（或土地）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（或土地）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：訴願人申請公司登記時經臺北市政府核准設立，縱有烹煮行為，僅限於食品銷售必要之限度內，與客戶私下進行，與一般對外開放之餐廳有別；且系爭建物多次經臺北市政府消防局之消防檢查通過，臺北市政府認定為合法營業使用，訴願人已產生信賴，原處分卻認定訴願人於系爭建物經營飲食業係屬違法使用，顯然違反信賴保護原則，原處分應予撤銷。

三、查系爭建物坐落於土地使用分區之第 3 種住宅區，臨接寬度 6 公尺之計畫道路，經商業處於 108 年 3 月 26 日查認訴願人實際經營經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表定義之餐館業，有系爭建物土地使用分區圖、建物標示部、商業處 108 年 3 月 26 日協助營業態樣認定訪視表、現場採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其經核准設立公司登記，縱有烹煮，係食品銷售之必要範圍內，非對外之餐廳；且系爭建物多次經消防檢查通過，認定合法營業使用，已生信賴，原處分卻認定訴願人於系爭建物經營飲食業係屬違法使用，顯然違反信賴保護原則云云。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。查商業處 108 年 3 月 26 日協助營業態樣認定訪視表記載略以：「
.....

訪視情形.....二、現場狀況：（營業中，營業時間：自 18 時至 22 時.....有消費者 4 位，正在用餐中.....消費方式或其他補充說明事項：主要提供中式、日式（生魚片、炸物）各式客人現場食用，收取對價，設有廚房、廚師 4 名 消費方式：點取計價 平均消費 2000 元左右。三、訪視結果：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餐館業.....」訴願人於系爭建物有經營經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表定義之「餐館業」，堪可認定。訴願人主張其係銷售食品而非餐廳，與事實不符，不足採據。訴願人雖主張其業經核准設立公司登記，其非經營餐廳，且系爭建物經消防檢查通過，原處分卻認定訴願人於系爭建物經營飲食業係屬違法使用，顯然違反信賴保護原則等節；然查系爭建物經核准設立公司登記及經消防檢查通過，與系爭建物是否違規使用，係屬二事；訴願主張，應屬誤解法令，不足採憑。從而，原處分機關處訴願人 10 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內停止違規使用，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
委員 張慕貞
委員 王曼萍
委員 陳愛娥
委員 劉昌坪
委員 范秀羽

中華民國 108 年 7 月 17 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）