

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 3 月 26 日北市都築字第 108302296 31 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、本市士林區○○路○○巷○○號○○、○○樓建築物（下稱系爭建物）位於都市計畫保護區，訴願人設立登記於該址（市招：○○，訴願人登記之公司所在地於民國【下同】108 年 1 月 7 日變更為本市大同區○○○路○○號○○樓之○○），其營業項目為攝影業、租賃業等。本市商業處（下稱商業處）前於 107 年 9 月 19 日派員至系爭建物訪視，並當場製作商業訪視紀錄簡表記載略以，訪視時營業中，現場 1、2 樓布置為數種攝影場景，出租場地供不特定人（個人或商家）拍照、攝影之用，消費方式：收取租用場地費用為每小時新臺幣（下同）1,500 元至 2,000 元；商業處認定現場業者不提供攝影師、僅提供房舍場地供不特定人拍照攝影使用，其營業項目歸屬於經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表定義之不動產租賃業，乃以 107 年 11 月 21 日北市商三字第 1076040823 號函移請

原處分機關處理。案經原處分機關審認訴願人於系爭建物經營不動產租賃業，其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 28 組：一般事務所（一）不動產之買賣、租賃、經紀業」，而系爭建物所在之都市計畫保護區內不允許作「第 28 組：一般事務所（一）不動產之買賣、租賃、經紀業」使用，乃以 107 年 11 月 27 日北市都築字第 1076059417 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，原處分機關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 11 月 29 日送達訴願人。

二、嗣商業處於 108 年 3 月 6 日再次派員前往系爭建物訪視，並當場製作商業訪視紀錄簡表記載略以，訪視時現場 1 樓布置有數種攝影器材，有劇組正在拍攝（○○有限公司、○○○），現場人員表示係承租場地至該址拍攝，出租者為○○（即訴願人之市招），消費方式：租用場地 1 天為 7 萬元；商業處認定訴願人於系爭建物仍經營經濟部公司行號及有

限合夥營業項目代碼表定義之不動產租賃業，乃以 108 年 3 月 8 日北市商三字第 10860135 57 號函移請原處分機關處理。案經原處分機關審認訴願人將系爭建物作為「第 28 組：一般事務所（一）不動產之買賣、租賃、經紀業」使用，違反都市計畫法第 33 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 75 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 108 年 3 月 26 日北市都築字第 108302

29632 號函檢送同日期北市都築字第 10830229631 號裁處書（下稱原處分）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。原處分於 108 年 3 月 27 日送達，訴願

人不服，於 108 年 4 月 26 日經由原處分機關向本府提起訴願，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 33 條規定：「都市計畫地區，得視地理形勢，使用現況或軍事安全上之需要，保留農業地區或設置保護區，並限制其建築使用。」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：....
..八 保護區：以供國土保安、水土保持及維護天然資源之使用為主。.....。」

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：.....二十七 第二十八組：一般事務所。.....前項各款之使用項目，由市政府擬定，送臺北市議會審議。」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。」行為時第 75 條規定：「在保護區內得為下列規定之使用：一 允許使用 第四十九組：農藝及園藝業。二 附條件允許使用.....（六）第十三組：公務機關。（七）第三十六組：殯葬服務業。.....。」第 75 條規定：「在保護區內得為下列規定之使用：一 允許使用 第四十九組：農藝及園藝業。二 附條件允許使用..（七）第十六組：文康設施之（四）區民、里民及社區活動中心（場所）。（八）第三十六組：殯葬服務業。.....。」附表（節錄）

使用組	使用項目
-----	------

第二十八組：一般事務所（一）不動產之買賣、租賃、經紀業。

.....

經濟部 107 年 11 月 14 日經商字第 10700091590 號函釋：「..... 說明：..... 二、查『公

司行號及有限合夥營業項目代碼表』中『H703100 不動產租賃業』其定義內容係指從事老人住宅、租賃住宅包租業以外之不動產之出租業務。如土地、住宅、廠房、倉庫、辦公大樓、攤位、會議室、錄音室或其他不動產之出租。..... 三、至所詢『有關業者不提供攝影師僅提供房舍場地供不特定人拍照攝影使用』一節，如符合前揭定義之營利事業，即得歸類於該項代碼。四、本案得視貴管都計、建管、土地使用分區等管理政策及目的，就業者實際經營情形決定之。」

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（按：於 108 年 2 月 23 日廢止）：「..... 二十八、第二十八組：一般事務所（一）不動產之買賣、租賃、經紀業。.....。」

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。

」

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：訴願人設立登記時，即承租系爭建物並設址於系爭建物內，並以系爭建物作為拍攝平面照片布景使用，以經營平面攝影及後製服務為主要業務，業務內容為提供拍照場景所需之背板及燈光、照明等設施，以供客戶進行小範圍之平面拍攝活動，但使用型態非不動產租賃，係設備租借行為。訴願人於 107 年 11 月底退租系爭建物，

公司並遷址至臺北市大同區○○○路○○號○○樓之○○，因新遷地址暫無空間擺放攝影道具、燈光及相關器材，訴願人與系爭建物後手承租人協商，取得同意暫放原址，訴願人之客戶如需租借，訴願人方至系爭建物內取用，系爭建物自 107 年 12 月開始，非在訴願人使用中；原處分機關誤以為 108 年 3 月 6 日訪查時，系爭建物仍為訴願人使用中，認事用法基礎有誤。請撤銷原處分。

三、查商業處派員至系爭建物現場訪視，發現訴願人於系爭建物經營經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表定義之不動產租賃業；案經原處分機關審認上開營業態樣歸屬「第 28 組：一般事務所（一）不動產之買賣、租賃、經紀業」，而系爭建物所在之都市計畫保護區內不允許作「第 28 組：一般事務所（一）不動產之買賣、租賃、經紀業」使用，有商業處 107 年 9 月 19 日、108 年 3 月 6 日商業訪視紀錄簡表、現場採證照片及系爭建物位

址地籍套繪都市計畫使用分區圖等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其承租系爭建物作為拍攝平面照片布景使用，提供拍照場景所需之背板及燈光、照明等設施，以供客戶進行小範圍之平面拍攝活動，使用型態為設備租借而非不動產租賃；訴願人於 107 年 11 月底退租系爭建物，並遷移新址，將道具、燈光及相關器材暫放在系爭建物，未使用系爭建物云云。經查：

（一）按保護區以供國土保安、水土保持及維護天然資源之使用為主；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。另依前揭經濟部 107 年 11 月 14

日函釋意旨，有關業者不提供攝影師僅提供房舍場地供不特定人拍照攝影使用之營業項目歸屬，如符合經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表中不動產租賃業之定義內容即從事土地、住宅、會議室、錄音室或其他不動產之出租業務，即得歸類於不動產租賃業。

（二）查本件依地籍套繪都市計畫使用分區圖影本顯示，系爭建物位於都市計畫保護區；復依訴願人之公司設立登記表及變更登記表等影本所示，訴願人原係設立登記於系爭建物（公司所在地於 108 年 1 月 7 日變更為本市大同區○○○路○○號○○樓之○○）；據商業處 107 年 9 月 19 日至系爭建物訪視並製作之商業訪視紀錄簡表影本記載，現場 1 、 2 樓布置為數種攝影場景，出租場地供不特定人（個人或商家）拍照、攝影之用，消費方式：收取租用場地費用每小時為 1,500 元至 2,000 元，乃認定訴願人於系爭建物現場不提供攝影師、僅提供房舍場地供不特定人拍照攝影使用，其營業項目歸屬於經

濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表定義之不動產租賃業，並移請原處分機關處理；案經原處分機關審認訴願人於系爭建物之營業態樣歸屬於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 28 組：一般事務所（一）不動產之買賣、租賃、經紀業」，而系爭建物所在都市計畫保護區內不允許該類組使用，乃以 107 年 11 月 27 日北市都築字第 1076059417 號函通知訴願人限期改善，該函於 107 年 11 月 29 日送達

訴願人。嗣商業處於 108 年 3 月 6 日派員至系爭建物訪視，發現現場 1 樓布置有數種攝影

器材，有劇組正在拍攝（○○有限公司、○○○），現場人員表示係承租場地至該址拍攝，出租者為○○（即訴願人之市招），消費方式：租用場地 1 天為 7 萬元，乃認定訴願人於系爭建物經營經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表定義之不動產租賃業，並有商業處 108 年 3 月 6 日商業訪視紀錄簡表及現場採證照片等影本在卷可憑。據此，依前揭經濟部 107 年 11 月 14 日函釋意旨，原處分機關審認訴願人將系爭建物出租予他人從事拍攝活動，係不提供攝影師、僅提供場地供不特定人拍照攝影使用，並收取場地費用，其營業態樣歸屬於不動產租賃業，而系爭建物所在都市計畫保護區不允許作不動產租賃業使用，訴願人違反都市計畫法第 33 條等規定之事實，洵堪認定。

（三）至訴願人主張其於 107 年 11 月底退租系爭建物，並遷移新址，將道具、燈光及相關器材暫放在系爭建物，未使用系爭建物等語。經查，本件依訴願書記載，訴願人並未否認系爭建物內之拍攝器材為其所放置，復依上開商業處 108 年 3 月 6 日商業訪視紀錄簡表所載，當日於系爭建物進行拍攝劇組（○○有限公司、○○○）之現場人員表示，該劇組係以 1 天 7 萬元費用向○○租用系爭建物進行拍攝；另依○○○網站之○○粉絲專頁，○○係位於本市士林區○○路○巷○○號即系爭建物地址，與訴願人於訴願書自承其於 107 年 11 月前有承租系爭建物供客戶進行拍攝活動之內容相符，基此可以推論○○為訴願人所經營；復依○○粉絲專頁 107 年 9 月 27 日貼文：「.....本棚外觀為別墅 室內外 200 坪.....攝影棚主要經營項目為 平面拍攝動態錄影 活動場地出租.. 駐棚攝影師○○○.....○○.....拍攝租○○有優惠.....」並附上系爭建物內外之照片；又依該粉絲專頁 108 年 4 月 2 日貼文：「任何公益團體需要我家 我 ok 可私訊詳談」並附上系爭建物外觀及內部照片；再依○○之○○○（名稱：○○）於 107 年 12 月 10 日、12 月 22 日、108 年 1 月 19 日之動態，均有系爭建物之外觀、內部、

拍攝

進行中之照片，並非如訴願人所訴其公司於 107 年 12 月開始未使用系爭建物之情形；且依○○之○○○於 108 年 3 月 6 日之動態（該日為商業處至系爭建物訪視當天）所附之現場人員於系爭建物架設道具、燈光架等照片，對比商業處 108 年 3 月 6 日之系爭建

物現場採證照片，系爭建物當日確實有進行拍攝活動。是以，訴願人主張其於 107 年 12 月開始未使用系爭建物，與事實不符，不足採據。況訴願人於提起訴願後，就其主張已於 107 年 11 月底退租系爭建物、與後手承租人協商暫放道具於系爭建物，或其未將系爭建物出租予他人拍攝使用等情事，均未能提出具體事證供核，尚難遽對其為有利之認定。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關依商業處 108 年 3 月 6 日商業訪視紀錄簡表及現場採證照片，審認訴願人將系爭建物出租予他人作拍攝場地使用，其營業態樣歸屬於不動產租賃業，訴願人有將系爭建物作為「第 28 組：一般事務所（一）不動產之買賣、租賃、經紀業」使用之違規事實，乃裁處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰並限期停止違規使用，揆諸前揭規定及函釋意旨，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）