

訴 願 人 ○○○

送達代收人：○○○律師

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 29 日北市都築字第 108302449 03 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人所有本市大安區○○路○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），位於都市計畫第 3 種住宅區內，由案外人○○股份有限公司（下稱○○公司）設立登記於該址經營餐館業等。本市商業處（下稱商業處）前於民國（下同）106 年 4 月 12 日派員至系爭建物訪視，並當場製作協助營業態樣認定訪視表記載略以，現場設吧檯，後方擺設各式酒類，調酒師 1 名，依現場判斷為供餐飲酒之複合式經營，消費方式：調酒新臺幣（下同）300 元至 400 元，餐點煙燻乳酪 200 元、炸薯條 170 元；商業處乃認定○○公司於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及飲酒店業，並移請原處分機關處理。案經原處分機關審認使用人○○公司之營業態樣分別歸屬臺北市土地使用分區管制自治條例行為時第 5 條規定之「第 21 組：飲食業」及「第 22 組：餐飲業」，依臺北市土地使用分區管制自治條例行為時第 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 公尺以上道路。二、限於建築物第 1 層及地下 1 層使用。）使用，不允許作「第 22 組：餐飲業」使用；系爭建物臨接

20

公尺計畫道路，尚符合第 3 種住宅區附條件允許使用「第 21 組：飲食業」之核准條件，原處分機關乃以 106 年 5 月 4 日北市都築字第 10633249900 號函（下稱 106 年 5 月 4 日函）通

知系爭建物使用人○○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 個月後仍有經營飲酒店業之情事，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；同函並副知建物所有人即訴願人，請其善盡監督管理使用人合法使用系爭建物之責，如有違規使用情事，得處罰建物所有權人，該函於 106 年 5 月 9 日送達訴願人。

二、嗣商業處於 106 年 7 月 11 日再次派員前往系爭建物訪視，發現現場設吧檯，內擺設各式調

酒及酒類飲料，1位調酒師，提供客人至店內飲酒，據現場人員表示該店無廚房，若客人要點餐再向隔鄰餐廳購買，消費方式：調酒350元至500元；乃認定○○公司於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飲酒店業及飲料店業，並移請原處分機關處理。案經原處分機關審認○○公司將系爭建物作為「第22組：餐飲業」使用，違反都市計畫法第34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8月8日北市都築字第10636653701號函（下稱106年8月8日函）檢送

同日

期北市都築字第10636653700號裁處書（下稱106年8月8日裁處書）處○○公司6萬元罰

鍰，並限於文到次日起3個月內停止違規使用；同函副知訴願人，請善盡所有權人監督管理之責，屆期未停止違規使用，依規定裁處所有權人，該函於106年8月11日送達訴願人。

三、嗣商業處復於108年3月12日派員至系爭建物進行訪視，並當場製作協助營業態樣認定訪視表記載略以，現場設有1吧檯，內擺放各式洋酒、調酒，提供客人至店內用餐或飲酒等，消費方式：調酒350元等；乃認定○○公司於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飲酒店、飲料店及餐館業，並移請原處分機關處理。案經原處分機關審認訴願人所有之系爭建物作為「第22組：餐飲業」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29日北

市都築字第10830244903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5月2日送達，訴願人不服，於108年5月

22日

向本府提起訴願，5月28日補充訴願理由，6月28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：……二十二 第二十二組：餐飲業。……前項各款之使用項目，由市政府擬定，送臺北市議會審議。」第 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 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……（九）第二十一組：飲食業。（十）第二十六組：日常服務業。……。」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……（九）第二十一組：飲食業。（十）第二十六組：日常服務業。……。」行為時第 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。」

附表（節錄）

使用組	使用項目
第二十二組：餐飲業	（一）營業樓地板面積超過 150 平方公尺之飲食業。 （二）飲酒店（營業樓地板面積 150 平方公尺以下者）。

行為時臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準（現更名為臺北市土地使用分區附條件允許使用標準）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。」

附表（節錄）

分區	使用類別	核准條件	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一五 0 平方公尺之左列各款： ……（三）飲食店。……（七）餐廳（館）。……。	一、設置地點應臨接寬度八公尺以上之道路。 二、限於建築物第一層及地下一層使用。	

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：（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	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、本件訴願及補充理由略以：

（一）訴願人出租系爭建物予○○公司經營餐飲事業使用，因○○公司同時涉足影像製作，故以酒吧陳設作為內部裝潢主軸，以利合作廠商到該址拍攝影像或照片，對外以餐酒館型態經營，經原處分機關以 106 年 8 月 8 日裁處書認定屬餐飲業後，○○公司已停止販售酒品，以純餐館型態經營，因合作廠商還是會至系爭建物拍照，故保留酒牆設置。

（二）○○公司之餐館菜單未置有調酒項目，無 1 杯調酒 350 元之販售行為，108 年 3 月 12 日訪

視表所載調查結果，與事實不符；訪視表記載之消費者，是○○公司之供應商代表，當日是不同公司的跨業聚會，並無一般消費者在場，○○公司無供應酒品，不能以此例外場合，認定○○公司經營飲酒店業。訪視人員單以裝潢存在的事實，認定○○公司經營第 22 組餐飲業，顯然錯誤；且訪視表中之記載，乃訪視人員逕行書寫後，才要求○○公司職員簽名，並向簽署人表示，只有簽字才可以解決問題，簽署人雖告知訪視人員需待負責人到場說明才能確認訪視表內容是否正確，然訪視人員仍直接離去，訪視人員未給予○○公司陳述意見之機會，訪視表內容與事實不符，不得作為原處分

機關認事用法之依據。原處分機關未全面調查有關事實，請撤銷原處分。

三、查案外人○○公司有如事實欄所述使用系爭建物作為「第 22 組：餐飲業」之違規情事，前經原處分機關以 106 年 8 月 8 日裁處書處○○公司 6 萬元罰鍰並命其限期改善；惟查○○

公司並未改善，仍於系爭建物經營飲酒店業之違規事實，有商業處 106 年 4 月 12 日、106 年 7 月 11 日及 108 年 3 月 12 日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

5 月 4 日函、106 年 8 月 8 日函及其送達證書等影本附卷可稽。是原處分機關依都市計畫法

第 79 條第 1 項及查處作業程序第 3 類第 2 階段等規定，裁處訴願人 10 萬元罰鍰並限期停止

違規使用，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張○○公司無供應酒品，僅保留酒牆供拍攝，訪視表內容與事實不符，原處分機關認定事實錯誤云云。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，得處建築物所有權人、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。

依上開都市計畫法第 79 條第 1 項前段規定之立法意旨觀之，主管機關依該規定為裁罰時，就應負行政責任人之選擇，並無優先次序之規定，為達成排除非法使用、確保都市計畫土地分區使用之管制目的，選擇有利管制目的達成之對象應即屬無裁量之違法（最高行政法院 103 年度判字第 259 號判決意旨參照）。復按臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條所定附表，營業樓地板面積在 150 平方公尺以下之飲酒店屬「第 22 組：餐飲業」。

- （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第 3 種住宅區，前經商業處分別於 106 年 4 月 12 日及 106 年 7 月 11 日派員至系爭建物進行訪視，發現

現場提供客人至店內飲酒，認定案外人○○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飲酒店業等，有該等訪視表等影本在卷可憑。案經原處分機關審認○○公司於系爭建物經營之飲酒店業歸屬於「第 22 組：餐飲業」，而都市計畫

第 3 種住宅區不允許作該組別使用，乃以 106 年 8 月 8 日函檢送 106 年 8 月 8 日裁處書處○

○公司 6 萬元罰鍰並限期停止違規使用，同函副知訴願人，請善盡所有權人監督管理之責，屆期未停止違規使用，將依規定裁處所有權人，該函於 106 年 8 月 11 日送達訴願人。

(三) 然查，依商業處於 108 年 3 月 12 日派員至系爭建物進行訪視並製作之協助營業態樣認定訪視表影本記載略以，現場狀況營業中，有消費者 10 位正在飲酒、用餐，現場設有 1 吧檯，內擺放各式洋酒、調酒，提供客人至店內用餐或飲酒，消費方式：調酒 350 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定義之飲酒店業等，該訪視表並經○○公司現場人員即店長○○○簽名確認在案；且依現場採證照片影本所示，現場吧檯後方架上確實擺設各種酒類、酒杯，吧檯上並有數個供調酒使用之杯具。另據訴願人之訴願補充理由書所附○○公司於○○○網站之「○○」粉絲專頁，其品牌故事內容記載略以：「……SELF，一個人也不會覺得怪的酒吧。一群傾聽這座城市的人。這裡，是○○。……地址：台北市大安區○○路○○號……」並有系爭建物室內酒牆照片；復依「○○」粉絲專頁連結之「○○」○○○（名稱：○○）於 107 年 12 月 28 日、108 年 1 月 14 日、1 月 24 日、3 月 9 日之動態，均有系爭建物之內
部照片

及店內調酒師、酒單等貼文；再依「○○」之網站（網址：xxxxxx）內容，其成員包含創辦人○○○（即○○公司之代表人）、店長○○○（即商業處上開 108 年 3 月 12 日訪視表簽名之現場人員）、調酒師等人，該網站並有酒類菜單。綜合上述資料，案外人○○公司有於系爭建物提供酒類予客人之事實，應可認定，訴願人主張○○公司之餐館未販售調酒一節，委難採憑。是以，依系爭建物所有權相關部別列印影本所示，系爭建物含平台面積為 63.43 平方公尺，營業樓地板面積在 150 平方公尺以下，依臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條所定附表，原處分機關審認○○公司使用訴願人所有之系爭建物作為飲酒店使用，其營業態樣歸屬臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條規定之「第 22 組：餐飲業」，有違反都市計畫法第 34 條等規定之事實，堪予認定。

(四) 準此，本件訴願人既為系爭建物所有權人，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。原處分機關前既以 106 年 8 月 8 日函請訴願人善盡所有權人監督管理之責，系爭建物屆期未停止違規使用，將依規定裁處所有權人，該函於 106 年 8 月 11 日送達，已如前述；則本件原處分機關審認訴願人所有系爭建物再次違規作為「第 22 組：餐飲業」使用，訴願人未履行停止違規使用義務，乃依都

市計畫法第 79 條第 1 項及查處作業程序第 3 類第 2 階段等規定裁處訴願人，並無違誤。

又查訴願人主張訪視表內容與事實不符、108 年 3 月 12 日訪視表記載之消費者是○○公司之供應商代表等語；惟此與上開訪視表關於店內供客人飲酒、調酒 350 元等內容經使用人○○公司之現場人員即店長○○○簽名確認之事實不符，訴願人未提出具體事證供核，僅事後空言否認，尚難採據。從而，原處分機關裁處訴願人 10 萬元罰鍰並限期停止違規使用，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 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽

中華民國 108 年 8 月 26 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）