

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 6 月 3 日北市都築字第 10830479851

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○○大道○○段○○巷○○弄○○號○○樓建築物（下稱系爭建物，主要用途：住宅、儲藏室），經本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）107 年 12 月 8 日派員至現場稽查，查得訴願人於該址所設陽明分店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不動產租賃業及飲料店業，並現場製作臺北市商業處協助營業態樣認定訪視表（下稱營業態樣認定訪視表）後，以 108 年 1 月 15 日北市商三字第 1086002292 號

函移請原處分機關依權責處理。經原處分機關審認系爭建物位於都市計畫住宅區（原為保護區，經都市計畫檢討主要計畫變更，但因細部計畫及整體開發作業尚未完成，尚未能准許依變更後計畫用途使用），因其細部計畫及整體開發作業尚未完成，仍依原保護區之土地使用分區規定使用，而訴願人之陽明分店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」及「第 28 組：一般事務所（一）不動產之買賣、租賃、經紀業」，依同自治條例行為時第 75 條規定，在保護區不允許作「第 21 組：飲食業」及「第 28 組：一般事務所（一）不動產之買賣、租賃、經紀業」使用；原處分機關乃以 108 年 1 月 22 日北市都築字第 1083006382 號函通知訴願人陳述意見，

訴願人於 108 年 1 月 31 日陳述說明其營業樓地板面積為 149.21 平方公尺，未達 150 平方公

尺，系爭建物為原有合法房屋，符合上開自治條例第 75 條之 2 規定，得作第 21 組飲食業等語；經原處分機關查認系爭建物之主要用途為住宅、儲藏室，並無其原使用為第 21 組飲食業之情事，乃以 108 年 2 月 20 日北市都築字第 1083011990 號函（下稱 108 年 2 月 20 日函

）通知訴願人確保建築物合法使用，並敘明系爭建物並無上開自治條例 75 條之 2 規定之情形，倘於文到次日起 2 個月後經本府權責機關稽查仍有經營上開營業態樣之情事，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。

二、嗣商業處於 108 年 5 月 18 日派員前往系爭建物查察，發現現場仍經營不動產租賃業及飲料店業，乃當場製作營業態樣認定訪視表，並以 108 年 5 月 23 日北市商三字第 1086027798 號

函（下稱 108 年 5 月 23 日函）請原處分機關處理。原處分機關審認訴願人已違反都市計畫法第 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 6 月 3 日

北

市都築字第 10830479852 號函檢送同日期北市都築字第 10830479851 號裁處書（下稱原處分）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。原處分於 108 年 6 月 10 日送達，訴願人不服，於 108 年 7 月 10 日經由原處分機關向本府提

起訴

願，108 年 9 月 5 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願人雖於訴願書載明：「……為不服台北市政府都市發展局…… 108 年 6 月 3 日北市都築字第 10830479852 號處分書……依法提起訴願事……」惟原處分機關 108 年 6 月 3 日北市都築字第 10830479852 號函僅係檢送原處分等予訴願人，揆其真意，應係

不服原處分，合先敘明。

二、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 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。……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（一）第四組：學前教育設施。……。」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。……。」第 75 條之 2 規定：「保護區內原有合法建築物（包括農舍及農業倉庫）拆除後之新建、增建、改建或修建，限於原地建造並以一戶一幢為原則，但得為獨立或雙拼住宅。雙拼住宅應以編有門牌之二幢或二戶以上合法建築物共同提出申請。前項原有合法建築物原使用為……第二十一組飲食業……者，其拆除後之新建、增建、改建或修建之建築物，得為原來之使用。」

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一五 0 平方公尺以下之下列各款：……（三）飲食店。……（七）餐廳（館）。……。 |
| 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。（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。……。」

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。」

三、本件訴願及補充理由略以：訴願人設立地址並非在臺北市士林區○○大道○○段○○巷○○弄○○號○○樓，該址僅係訴願人代表人之私人會所，與訴願人無涉，訴願人在該址並未有營業行為，亦無營利，且該址沒有對外營業，並無經營「第 21 組：飲食業」及「第 28 組：一般事務所（一）不動產之買賣、租賃、經紀業」之情事，原處分機關所為裁罰處分，應予撤銷。

四、查系爭建物位於都市計畫住宅區（原為保護區，經都市計畫檢討主要計畫變更，但因細部計畫及整體開發作業尚未完成，尚未能准許依變更後計畫用途使用），因其細部計畫及整體開發作業尚未完成，仍依原為保護區之土地使用分區規定使用。經商業處於 108 年 5 月 8 日再次派員至系爭建物現場訪視，查得訴願人陽明分店在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及飲料店業，原處分機關審認上開營業態樣歸屬「第 21 組：飲食業」、「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不允許該等類組使用，有商業處 107 年 12 月 8 日及 108 年 5 月 18 日營業態樣認定訪視表、現場採證照片及系爭建物之土地使用

分區圖等影本附卷可稽；是原處分機關依都市計畫法第 79 條第 1 項等規定裁處，自屬有據。

五、至訴願人主張其設立地址並非在臺北市士林區○○大道○○段○○巷○○弄○○號○○樓，該址僅係其代表人之私人會所，與訴願人無涉，其在該址並未有營業行為；又該址沒有對外營業，自無經營「第 21 組：飲食業」及「第 28 組：一般事務所（一）不動產之買賣、租賃、經紀業」之情事云云。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；又保護區內原有合法建築物拆除後之新建、增建、改建或修建者，其原使用為第 21 組飲食業者，其拆除後之新建、增建、改建或修建之建築物，得為原來之使用；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、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 條之 2 等規定自明。

(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住宅區（原為保護區，經都市計畫檢討主要計畫變更，但因細部計畫及整體開發作業尚未完成，尚未能准許依變更後計畫用途使用），因其細部計畫及整體開發作業尚未完成，仍依原保護區之土地使用分區規定使用，前經商業處於 107 年 12 月 8 日派員至系爭建物進行訪視，查得訴願人於該址所設陽明分店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不動產租賃業及飲料店業，有 107 年 12 月 8 日營業態樣認定訪視表等影本在卷可憑。經原處分機關查認系爭建物之主要用途為住宅、儲藏室，並無原合法建築拆除前有原使用為第 21 組飲食業之情事，乃以 108 年 2 月 20 日函通知訴願人確保建築

物

合法使用，並敘明系爭建物並無上開自治條例 75 條之 2 規定之情形，倘於文到次日起 2 個月後經本府權責機關稽查仍有經營上開營業態樣之情事，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。

(三) 嗣商業處於 108 年 5 月 18 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，現場正在布置婚禮儀式供人使用，現場主管敘述該址為其負責人即老闆提供其朋友作聚會派對之場所，當日訪視時現場正在布置下午婚禮場地，係供其關係企業之朋友辦婚禮使用；現場提供飲料、咖啡等飲品供飲用，餐食由其自行準備並酌收場地等費用；消費方式：僅收取場地費用，飲料等飲品併入場地費，其費用由老闆自行議價處理收取；其營業態樣為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及飲料店業，有 108 年 5 月 18 日協助營業態樣認定訪視表、現場採證照片及商業處 108 年 5 月 23 日函等影本附卷可憑；且原處分機關依系爭建物之建物所有權相關部別列印資料記載其主要用途為住宅、儲藏室，亦無其原使用為第 21 組飲食業而於原合法建築物拆除後新建、增建、改建或修建仍得原來之使用情事。是原處分機關審認訴願人於系爭建物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 21 組：飲食業」、「第 28 組：一般事務所（一）不動產之買賣、租賃、經紀業」，應無違誤。又訴願人主張系爭建物僅係訴願人代表人之私人會所，與訴願人無涉，其在該址並未有營業行為等語；依卷附營業人統一編號查詢結果記載，營業人統一編號：XXXXXXXX 號，營業人名稱：○○有限公司陽明分店負責人姓名：○○○，營業（稅籍）登記地址為系爭建物，營業狀況：營業中，登記營業項目：餐館、餐廳。是訴願人之陽明分店確以系爭建物為其營業設立地址，訴願主張顯係卸責之詞，不足採據。從而，原處分機關裁處訴願人 6 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。

六、至訴願人就原處分申請停止執行一節，業經本府審酌並無依訴願法第 93 條第 2 項規定停

止執行之必要，並以 108 年 7 月 25 日府訴二字第 1086103060 號函復訴願人在案，併予敘明。

七、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 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽

中華民國 108 年 9 月 27 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）