

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 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 9 月 23 日北市都築字第 108307753 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，由案外人○○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）107 年 11 月 21 日派員至系爭建物稽查，並當場製作協助營業態樣認定訪視表，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，另移請原處分機關處理。案經原處分機關查認系爭建築物之土地使用分區為第 3 種住宅區，而○○公司之營業態樣歸屬臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條附表規定之「第 21 組：飲食業」及「第 22 組：餐飲業（二）飲酒店」，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、設置地點臨接道路寬度 8 公尺以上道路。二、限於建築物第 1 層及地下 1 層使用。）系爭建築物臨接道路符合上開核准條件，尚符合該自治條例行為時第 8 條規定，然不允許作「第 22 組：餐飲業」使用，乃以 107 年 12 月 3 日

北

市都築字第 1076062008 號函（下稱 107 年 12 月 3 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 107 年 12 月 7 日送達訴願人。

二、商業處於 108 年 3 月 4 日再次派員前往系爭建物稽查，發現○○公司仍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餐館業，乃移請原處分機關處理。案經原處分機關審認○○公司將系爭建物違規作為「第 22 組：餐飲業（二）飲酒店」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 108 年 3 月 13 日北市都築字第 10830210372 號函（下稱 108 年 3 月 13 日函）

檢送同日期北市都築字第 10830210371 號裁處書（下稱 108 年 3 月 13 日裁處書）處○○公

司新臺幣（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；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 108 年 3 月 19 日送達訴願人。

三、嗣商業處復於 108 年 8 月 16 日派員至系爭建物進行稽查，發現○○公司仍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、飲酒店業，乃當場製作協助營業態樣認定訪視表，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 9 月 23 日北市都築字第 10830775303 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 9 月 25 日送達，訴願人不服，於 108 年 10 月 24 日經由原處分機關向本府提起

訴願，10 月 25 日補正訴願程式，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：一 允許使用……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。……。」

附表（節錄）

使用組	使用項目
第二十一組：飲食業	本組限於樓地板面積 150 平方公尺以下之下列各款： ..... （七）餐廳（館）。 .....
第二十二組：餐飲業	..... （二）飲酒店（營業樓地板面積 150 平方公尺以下者）。

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 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 150 平方公尺之左列各款： ..... （三）飲食店。 .....。	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。	

臺北市土地使用分區附條件允許使用標準第 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。」

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 150 平方公尺之左列各款： ..... （三）飲食店。 .....。	三、設置地點應臨接寬度 8 公尺以上之道路。 四、限於建築物第 1 層及地下 1 層使用。	

經濟部 93 年 6 月 14 日經商字第 09300562830 號函釋：「……說明二、按公司登記之所營

事業『F501060 餐館業』係指『凡從事中西各式餐食供應點叫後立即在現場食用之行業。如中西式餐館業、日式餐館業、泰國餐廳、越南餐廳、印度餐廳、鐵板燒店、韓國烤肉店、飯館、食堂、小吃店等。包括盒餐。』、『F501050 飲酒店業』係指『凡從事含酒精性飲料之餐飲供應、但無提供陪酒員之行業。包括啤酒屋、飲酒店等。』，前者主要係以提供餐食為主，並得對用餐顧客供應酒類、飲料。後者則以提供酒類為主，簡餐為輔。業者於營業場所內，同時提供餐飲及酒類、飲料服務時，其『主』、『輔』業之認定，應可參酌營業收入、員工人數比例與商號名稱、設施、廣告招牌、菜單等項目，綜合其整體經營型態，依個案具體事實認定。……。』

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、本件訴願理由略以：本件對使用人處罰已達到行政上目的，實無對建築物所有權人處罰之必要。原處分機關就何以須處罰建築物所有權人，完全未附具任何理由，亦未依規定調查事實證據、斟酌全部陳述與調查事實及證據之結果，並依論理法則及經驗法則判斷所有權人是否有故意或過失，即對建築物所有權人即訴願人裁罰，不僅程序上有重大違失，亦明顯濫用裁量權，更無助行政目的之達成。

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（二）飲酒店業

」之違規情事，前經原處分機關以 108 年 3 月 13 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 107 年 11 月 21 日、108 年 3 月 4 日及 108 年 8 月 16 日協助營業態樣認定訪視表及現場採證照片、

原處分機關 107 年 12 月 3 日函、108 年 3 月 13 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、至訴願人主張本件對使用人處罰已達到行政上目的，實無對建築物所有權人處罰之必要，原處分機關未具理由裁罰訴願人云云。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 107 年 11 月 21 日及 108 年 3 月 4 日派員至系爭建物進行訪視，發現

現場提供店內客人飲酒，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（二）飲酒店」，而都市計畫第 3 種住宅區不允許作該組別使用，乃以 108 年 3 月 13 日函檢送 108 年 3 月 13

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 108 年 3 月 19 日送達訴願人。

(三) 然查，依商業處於 108 年 8 月 16 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，訪視時營業中，現場設 1 櫃台，10 組吧台椅，4 組開放式桌椅，後方櫃上陳列各式酒類，客人桌上有數杯酒類，詢據 1 組客人有點水果酒及義大利麵，主要提供西式餐點及酒類供客人使用；消費方式：餐點 160 元至 2,980 元不等，水果酒 250 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；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。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。另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 56.98 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（二）飲酒店」，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，並不因原處分機關已裁罰系爭建物之使用人而可免責。原處分機關前既以 107 年 12 月 3 日及 108 年 3 月 13 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，上開函分別於 107 年 12 月 7 日及 108 年 3 月 19 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（二）飲酒店」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。復查原處分業已載明處分之理由及依據，並無訴願人所稱未附理由裁罰之情形；訴願人主張，委難採憑。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（公假）

委員 張慕貞（代行）

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

中華民國 109 年 1 月 22 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）