

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 109 年 1 月 22 日北市都築字第 1083125769

1 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、本市大安區○○○路○○段○○巷○○號（1 樓）建築物（下稱系爭建物），位於都市計畫第 3 種住宅區，並臨接 6 公尺計畫道路；經本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）108 年 9 月 5 日派員至系爭建物訪視，發現訴願人所屬○○分店於系爭建物營業，當場製作協助營業態樣認定訪視表記載略以，現場設 1 廚房及 18 組開放式桌椅供不特定人用餐使用，消費方式：提供湯類、開胃菜、炸物、義大利麵、主菜等，平均新臺幣（下同）60 元至 700 元不等；商業處乃認定訴願人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，並移請原處分機關處理。案經原處分機關審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第 5 條規定之「第 21 組：飲食業」，依該自治條例第 8 條等規定，第 3 種住宅區得附條件允許作「第 21 組：飲食業」（允許使用條件：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，然系爭建物臨接 6 公尺寬計畫道路，不符該允許使用條件，原處分機關乃以 108 年 9 月 24 日北市都築字第 1083086235 號函（下稱 108 年 9 月 24 日函）通知系爭建

物使用人即訴願人確保建築物合法使用，倘於文到次日起 2 個月後仍有經營餐館業之情事，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；同函並副知系爭建物所有人劉○○，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 108 年 9 月 26 日送達訴願人。

二、嗣商業處於 108 年 12 月 4 日再次派員前往系爭建物訪視，發現現場設 1 櫃檯，16 組開放式

桌椅，主要提供土耳其料理供客人使用，客人桌面多為餐點，消費方式：土耳其料理 18

0 元至 400 元不等、開胃菜 60 元至 90 元；商業處乃認定訴願人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，並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 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 項及行為時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 109 年 1 月 22 日北市都

築字第 10831257692 號函檢送同日期北市都築字第 10831257691 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 109 年 1 月 31 日

送達，訴願人不服，於 109 年 2 月 15 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。
理由

一、本件訴願人於訴願書之訴願請求欄記載：「……發文日：109/1/22 文號：10831257692」惟原處分機關 109 年 1 月 22 日北市都築字第 10831257692 號函僅係檢送原處分予訴願人

，揆其真意，應係對原處分不服，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 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：……二 附條件允許使用……（九）第二十一組：飲食業。……。」

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標準第 2 條規定：「臺北市（以下簡稱本市）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 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。	

行為時臺北市各項違反都市計畫法案件通案處理原則（現更名為臺北市各項違反都市計畫法案件處理原則）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。……。」

行為時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、本件訴願理由略以：原處分機關開單依據商業處 108 年 12 月 4 日訪視表，當時訪視表蓋的

是”○○有限公司”，但12月4日訴願人已沒有在系爭建物營業，已由”○○有限公司”（下稱○○公司）經營，訪視表上的○○○小姐不知已由別的公司接管，拿了訴願人的章蓋，因那段時間為交接期，員工並不知情，但訴願人已無營業，罰鍰不應由訴願人接受處分。

四、查系爭建物位於都市計畫第3種住宅區，經原處分機關查認訴願人有如事實欄所述將系爭建物作為「第21組：飲食業」使用之違規事實，有系爭建物地籍套繪都市計畫使用分區圖、系爭建物所有權相關部別列印資料、商業處108年9月5日及12月4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。

五、至訴願人主張其於商業處108年12月4日訪視時已沒有在系爭建物營業，已由○○公司經營，其員工不知已由別的公司接管，拿訴願人的章蓋在訪視表云云。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。

（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，前經商業處於108年9月5日派員至系爭建物進行訪視，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，復經原處分機關審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第5條規定之「第21組：飲食業」，惟因系爭建物臨接道路寬度為6公尺，不符第3種住宅區得附條件允許作「第21組飲食業」使用之條件，原處分機關乃以108年9月24日函通知訴願人於文到次日起2個

月

內改善，該函於108年9月26日送達訴願人。然據商業處108年12月4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記載略以，訴願人所營○○分店於現場設1櫃檯，16組開放式桌椅，主要提供土耳其料理供客人使用，客人桌面多為餐點，消費方式：土耳其料理180元至400元不等、開胃菜60元至90元，訪視結果仍認定系爭

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；該訪視表蓋有訴願人之○○分店統一發票專用章（負責人：○○○），另經店長○○○簽名確認在案，並有現場採證照片影本在卷可憑。據此，系爭建物因臨接6公尺都市計畫道路，

不符合第 3 種住宅區得附條件允許作「第 21 組：飲食業」使用之條件（應臨接寬度 8 公尺以上之道路）；是原處分機關審認訴願人於系爭建物經營「餐館業」之營業態樣不符合「第 21 組：飲食業」附條件允許使用之條件，違反都市計畫法第 34 條等規定之事實，應無違誤。

- （三）至訴願人主張其於商業處 108 年 12 月 4 日訪視時已沒有在系爭建物營業，已由○○公司經營，其員工不知已由別的公司接管，拿訴願人的章蓋在訪視表等語。查本件據上開商業處 108 年 12 月 4 日協助營業態樣認定訪視表記載略以，訴願人所營○○分店於系爭建物現場提供土耳其料理供客人使用，訪視結果認定系爭建物現場經營餐館業，已如前述，而該訪視表蓋有訴願人之○○分店統一發票專用章（負責人：○○○），與商業處 108 年 9 月 5 日協助營業態樣認定訪視表所載訴願人所營○○分店於系爭建物現場經營餐館業，並蓋有之訴願人○○分店統一發票專用章（負責人：○○○）為同一專用章；另據商業處 108 年 12 月 4 日至系爭建物訪視之現場採證照片影本所示，訴願人所營○○分店之市招為「○○」，而依卷附訴願人於○○網站之徵才網頁影本記載：「○○_○○有限公司……產業類別 餐館業……公司網址 xxxxx」，經查該公司網址之連結係○○○網站之「○○」粉絲專頁，營業地址為系爭 建物所在地址，且於 108 年 7 月至 109 年 1 月期間內，該粉絲專業皆有關於餐廳營業之貼文。是依上開說明，商業處 108 年 9 月 5 日及 12 月 4 日訪視表上所蓋之訴願人○○分店統一發票專用章既為同一

，
且依訴願人公司網址連結之○○○網站粉絲專業之貼文，亦顯示訴願人於系爭建物所營餐館至 108 年 12 月 4 日訪視前後仍有營業情事，則訴願人有於系爭建物經營餐館業，作為「第 21 組：飲食業」使用之事實，應可認定。況訴願人於提起訴願後，仍未能提出其於 108 年 12 月 4 日訪視時已沒有在系爭建物營業或○○公司為系爭建物使用人之具體事證供核，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、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	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	盛	子	龍

委員 洪 偉 勝

委員 范 秀 羽

中華民國 109 年 5 月 5 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）