

訴 願 人 ○○○即○○室

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 11 月 6 日北市都築字第 10931145181 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市中山區○○○路○○段○○巷○○號○○樓（下稱系爭建物）位於都市計畫第 3 種住宅區，訴願人於該址獨資經營「○○室」（民國【下同】109 年 11 月 11 日辦理歇業登記在案），經本府體育局（下稱體育局）於 109 年 6 月 18 日派員至現場稽查，查認訴願人於該址之營業態樣屬競技及休閒體育場館業，乃以 109 年 6 月 20 日北市體產字第 1093016192 號函請原處分機關依權責查處；案經原處分機關審認訴願人於該址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 33 組：健身服務業」，依該自治條例第 8 條規定，在第 3 種住宅區，不允許作「第 33 組：健身服務業」使用，乃以 109 年 8 月 11 日北市都築字第 1093088503 號函（下稱 109 年 8 月 11 日函）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，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，109 年 8 月 11 日函於 109 年 8 月 13 日送達。嗣體育局於 109 年 10 月 23 日派員至系爭建物查察，發現訴願人於系爭建物仍經營競技及休閒體育場館業，乃移請原處分機關依權責查處。案經原處分機關審認訴願人使用系爭建物作為「第 33 組：健身服務業」，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 1 階段規定，以 109 年 11 月 6 日北市都築字第 10931145181 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 109 年 11 月 10 日送達，訴願人不服，於 109 年 12 月 4 日向本府提起訴願，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 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、（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 第 1 款規定：「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……（十一）第十五組：社教設施。（十二）第十四組：農藝及園藝業。二 附條件允許使用……（四）第十六組：文康設施。……（十四）第三十組：金融保險業之（一）銀行、合作金庫、（二）信用合作社、（三）農會信用部、（五）信託投資業、（六）保險業。（十五）第三十七組：旅遊及運輸服務業之（三）旅遊業辦事處、（六）營業性停車空間。……。」

## 第五條附表（節錄）

使用組	使用項目
第十六組：文康設施	..... (二) 體育場（館）、集會場所。 .....
第三十三組：健身服務業	..... (二) 國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所、健身房、韻律房。 .....

臺北市各項違反都市計畫法案件處理原則第 3 點規定：「處理原則違規案件區分處理方式為 A、B 等二類：…… (1) B 類：違規使用屬臺北市各使用分區『不』允許使用或一〇二年七月二十五日（不含）後設立，且不符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允許使用條件者……。」第 4 點規定：「作業程序 本府各權責機關稽查業管場所，有實際營業或行為，且確認其態樣者，應通報本府都市發展局……依臺北市土地使用分區管制自治條例、臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準或都市計畫書等相關規定，以下列方式辦理：……。」

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 1 階段	第 2 階段
第 3 類	其他（非屬於第 1 類或第 2 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：體育局 109 年 10 月 23 日實地查察並未發現系爭建物有對外收費營業、開辦健身課程及對不特定人為廣告行銷等營利情事，且系爭建物擺放健身器材，僅偶爾供訴願人及友人使用，並未對外開放場地供不特定人使用，是訴願人並無經營健身服務業之事實；又原處分機關對訴願人以臺北市各項違反都市計畫法案件處理原則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規定為裁處依據，與都市計畫法第 79 條第 1 項規定、法律保留原則有違，請撤銷原處分。

三、查訴願人有如事實欄所述使用系爭建物作為「第 33 組：健身服務業」之違規情事，前經原處分機關 109 年 8 月 11 日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，將依法裁處；嗣體育局於 109 年 10 月 23 日至系爭建物查

察發現，訴願人並未停止違規使用，仍於系爭建物經營「第 33 組：健  
身服務業」之事實，有原處分機關 109 年 8 月 11 日函及其送達證書、體  
育局 109 年 6 月 18 日、109 年 10 月 23 日轄管場館（不含游泳池）檢查表  
及現場採證照片、系爭建物位址土地使用分區圖等影本附卷可稽；是  
原處分自屬有據。

四、至訴願人主張體育局 109 年 10 月 23 日實地查察並未發現系爭建物有對  
外收費營業、開辦健身課程及對不特定人為廣告行銷等營利情事，且  
系爭建物擺放健身器材，僅偶爾供訴願人及友人使用，並未對外開放  
場地供不特定人使用，是訴願人並無經營健身服務業之事實；又原處  
分機關對訴願人以臺北市各項違反都市計畫法案件處理原則及臺北市  
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  
作業程序規定為裁處依據，與都市計畫法第 79 條第 1 項規定、法律保  
留原則有違云云。經查：

(一) 按「都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際情況  
，劃定其他使用區域或特定專用區。前項各使用區，得視實際需要  
，再予劃分，分別予以不同程度之使用管制。」「本法施行細則，  
在直轄市由直轄市政府訂定，送內政部核轉行政院備案……。」  
「市政府得依本法第三十二條第二項規定將使用分區用建築物及土  
地之使用再予劃分不同程序之使用管制，並另訂土地使用分區管制  
自治條例管理。」分別為都市計畫法第 32 條、第 85 條及臺北市都市  
計畫施行自治條例第 26 條所明定；是直轄市政府依上開條文規範，  
本得擬定都市計畫、劃定各使用區及就各使用區分別予以使用管制  
。查臺北市土地使用分區管制自治條例乃係依上開規定授權制定，  
以落實都市計畫土地使用分區管制，且觀其規定，內容具體明確，  
符合授權之目的、範圍，其規範之意義又非難以理解，為受規範者  
所得預見，並可由司法審查加以確認；又本市為執行都市計畫及土  
地使用分區管制，訂定臺北市各項違反都市計畫法案件處理原則、  
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  
事件查處作業程序等規定，以為業務處理及行使裁量之標準，該查  
處作業程序之訂定乃係本市基於法定職權，為執行上述目的所為技  
術性、細節性之規定，自難謂有違法律保留原則。

(二) 次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  
臺北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。查系爭建物位於都市計畫第 3 種住宅區，體育局於 109 年 6 月 18 日派員至系爭建物稽查，發現現場營業中，有教練及指導員、上課實況、擺放壺鈴等健身器材之情形，乃認定係屬「競技及休閒體育場館業」；嗣體育局於 109 年 10 月 23 日派員至系爭建物稽查，現場固無市招、無收費項目，經詢問訴願人僅係提供自用、無任何對外營業行為，惟現場擺放槓鈴架 1 組、健身椅 2 張、啞鈴 2 組共 28 個及壺鈴 1 組共 39 個，經核對訴願人商業登記營業項目為租賃業、管理顧問業、文教樂器、育樂用品零售業；稅籍登記資料營業項目為其他運動及休閒體育、其他運動用品及器材零售，與 109 年 6 月 18 日稽查時尚無二致，爰認定其實際營業態樣仍屬「競技及休閒體育場館業」；有體育局 109 年 6 月 20 日北市體產字第 1093016192 號函及所附 109 年 6 月 18 日轄管場館（不含游泳池）檢查表、109 年 10 月 29 日北市體產字第 1093025377 號函及所附 109 年 10 月 23 日轄管場館（不含游泳池）檢查表、現場稽查照片等影本在卷可憑。是原處分機關依據體育局上開營業態樣之認定，審認系爭建物作為「第 33 組：健身服務業」使用，訴願人有違反都市計畫法等規定之事實，堪可認定。訴願人既將系爭建物作為「第 33 組：健身服務業」使用，經原處分機關審認違反都市計畫法第 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，則原處分機關依都市計畫法第 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，並無違誤。訴願主張，不足採據。又訴願人雖於 109 年 11 月 11 日辦理歇業，惟屬事後改善行為，尚不影響本件違規事實之成立。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關依都市計畫法第 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等規定處訴願人 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內停止違規使用，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（公出）  
委員 張慕貞（代行）  
委員 王韻茹  
委員 吳秦雯  
委員 王曼萍  
委員 洪偉勝  
委員 范秀羽  
委員 邱駿彥  
委員 郭介恒

中華民國 110 年 2 月 19 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）