

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 11 月 6 日北市都
築字第 10931025111 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分關於停止違規建築物供水、供電部分撤銷，由原處分機關於決定書
送達之次日起 30 日內另為處分；其餘訴願駁回。

事實

一、本市中山區○○街○○巷○○號○○樓建築物（下稱系爭建物，建物
登記面積為 75.25 平方公尺【不含平台】），位於都市計畫第 3 種住宅
區內，臨接寬度 6 公尺計畫道路。本市商業處（下稱商業處）前於民
國（下同）107 年 3 月 14 日派員至系爭建物訪視，認定案外人○○有
限公司（下稱○○公司）於現場經營經濟部公司行號及有限合夥營業項
目代碼表定義之餐館業，乃以 107 年 3 月 16 日北市商三字第 107328231
00 號函移請原處分機關處理。經原處分機關審認○○公司之營業態樣
歸屬臺北市土地使用分區管制自治條例行為時第 5 條規定之「第 21 組
：飲食業」，依該自治條例行為時第 8 條及行為時臺北市土地使用分
區附條件允許使用核准標準第 2 條附表規定，第 3 種住宅區得附條件允
許作「第 21 組：飲食業」（核准條件： 1. 設置地點應臨接寬度 8 公尺
以上之道路。2. 限於建築物第 1 層及地下 1 層使用。）使用，然系爭建
物臨接道路寬度不符該核准條件，原處分機關乃以 107 年 3 月 26 日北市
都築字第 10732786100 號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（下稱查處作業程序）裁處，並
副知系爭建物所有權人○○○、○○○、○○○（下稱○君等 3 人）
等。商業處復於 107 年 7 月 19 日、108 年 3 月 26 日及 109 年 7 月 24 日前往系
爭建物訪視，發現○○公司仍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餐館業，經原處分機關審認○○公司就系爭建

物持續違規作「第 21 組：飲食業」使用，違反都市計畫法第 34 條等規定，乃依都市計畫法第 79 條及查處作業程序等規定，分別以 107 年 7 月 31 日北市都築字第 10760165941 號裁處書處○○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；以 108 年 4 月 9 日北市都築字第 10830289601 號裁處書處○○公司 10 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內停止違規使用，及 108 年 4 月 9 日北市都築字第 10830289603 號裁處書處○君等 3 人 10 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內停止違規使用；以 109 年 8 月 7 日北市都築字第 10930850761 號裁處書處○○公司 10 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內停止違規使用，及 109 年 8 月 7 日北市都築字第 10930850763 號裁處書處○君等 3 人 10 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內停止違規使用。

二、嗣商業處於 109 年 9 月 18 日派員前往系爭建物稽查，發現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，乃當場製作協助營業態樣認定訪視表，並經訴願人之代表人簽名確認，嗣以 109 年 9 月 29 日北市商三字第 1096029911 號函移請原處分機關處理。經原處分機關審認訴願人將系爭建物違規作「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，爰依都市計畫法第 79 條第 1 項及查處作業程序等規定，以 109 年 11 月 6 日北市都築字第 10931025111 號裁處書（下稱原處分）處訴願人 6 萬元罰鍰，並停止系爭建物供水、供電。原處分於 109 年 11 月 10 日送達，訴願人不服，於 109 年 12 月 8 日經由原處分機關向本府提起訴願，109 年 12 月 15 日及 109 年 12 月 17 日補充訴願理由，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 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 97 條之 5 規定：「本自治條例所稱附條件允許使用者，其附條件允許使用標準由市政府定之，並送臺北市議會備查。」

第五條附表（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。

（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不超過 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。	

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 102 年 7 月 25 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。……」

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。」

二、本件訴願理由及補充理由略以：訴願人承租系爭建物經營飲食業，縱有違反都市計畫法規，然原處分機關告知改善期限為 3 個月，本得於 104 年 2 月 9 日前改善。倘原處分機關於前開期限屆滿前即對系爭建物斷水、斷電，訴願人不僅無法營業，更無法進行改善程序。

三、查系爭建物坐落於土地使用分區之第 3 種住宅區，臨接寬度 6 公尺之計畫道路，經商業處於 109 年 9 月 18 日查認訴願人實際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，有系爭建物土地使用分區圖、建物標示部、商業處 109 年 9 月 18 日協助營業態樣認定訪視表等影本附卷可稽。

四、惟按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，不停止使用等，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；揆諸都市計畫法第 79 條第 1 項規定自明。查本件依土地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，經商業處於 109 年 9 月 18 日至系爭建物稽查，依該處 109 年 9 月 18 日協助營業態樣認定訪視表記載略以：「……訪視情形……二、現場狀況：……營業中，營業時間：自 1800 時至 2130 時……有消費者 20 位，正在用餐……消費方式或其他補充說明事項：表示從事提供餐食，接待包場客戶，依據消費者預約之時間、餐點進行提供日式料理之服務……三、訪視結果：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……」是訴願人於系爭建物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，堪可認定。原處分機關審認訴願人將系爭建物違規作「第 21 組：飲食業」使用，違反前揭都市計畫法第 34 條等規定，依都市計畫法第 79 條第 1 項及查處作業程序裁處，固屬有據；然查原處分主旨欄記載處「6 萬元整罰鍰，並停止違規建築物供水、供電」；原處分事實欄四卻記載，本件係依都市計畫法第 79 條第 1 項及查處作業程序第 3 類第 1 階段等規定處訴願人「6 萬元整罰鍰，限期 3 個月內停止違規使用」；原處分主旨欄關於停止系爭建物供水、供電部分，與事實欄之內容有異，且上開部分處分內容何者為是，亦有未明。從而，為求原處分正確適法，應將原處分關於停止系爭建物供水、供電部分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處分，至原處分關於處訴願人 6 萬元罰鍰部分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

五、另訴願人請求停止執行一節，業經本府以 109 年 12 月 30 日府訴二字第 1096102355 號函通知訴願人准予停止執行，並副知原處分機關在案，併予敘明。

六、綜上論結，本件訴願為部分無理由，部分有理由，依訴願法第 79 條第 1 項及第 81 條，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	王	韻	茹
委員	王	曼	萍
委員	盛	子	龍
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽
委員	郭	介	恒

中華民國 110 年 3 月 12 日
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）