

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

共同訴願代理人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人等 3 人因違反都市計畫法事件，不服原處分機關民國 110 年 3 月 16 日北市都築字第 11030247633 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人等 3 人所有本市士林區○○○路○○巷○○號○○樓建築物（下稱系爭建物，建物登載面積為 109.57 平方公尺），位於都市計畫第 3 種住宅區。本府衛生局（下稱衛生局）前於民國（下同）109 年 7 月 6 日派員至系爭建物訪視，查得案外人○○○（下稱○君）於系爭建物獨資經營○○館，營業態樣為經絡調理業，並製作民俗調理業稽查紀錄表，嗣以 109 年 7 月 13 日北市衛醫字第 1093134753 號函移請原處分機關處理。案經原處分機關審認○君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 27 組：一般服務業」，依該自治條例行為時第 8 條規定，第 3 種住宅區不允許作「第 27 組：一般服務業」使用，原處分機關乃以 109 年 7 月 22 日北市都築字第 1093069447 號函通知○君確保建築物合法使用，倘於文到次日起 2 個月後仍有經營上開營業態樣情事，將逕依都市計畫法、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；並以該函副知系爭建物之所有權人即訴願人等 3 人，請其善盡所有權人監督管理之責，如有違反都市計畫法相關規定之違規使用情事，得依法裁處所有權人，該函於 109 年 7 月 28 日送達訴願人○○○、7 月 24 日送達訴願人○○○及○○○。

二、嗣衛生局於 109 年 10 月 6 日派員前往系爭建物稽查，發現○君於系爭建物現場所營商號之營業態樣為經絡調理業，乃當場製作民俗調理業稽查紀錄表，並經現場人員簽名確認，嗣以 109 年 10 月 14 日北市衛醫字

第 1093078768 號函移請原處分機關處理。經原處分機關審認○君將系爭建物違規作臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條附表規定之「第 27 組：一般服務業（十八）傳統整復推拿、按摩、腳底按摩及瘦身美容業（營業樓地板面積 150 平方公尺以下者）」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行為時第 8 條等規定，爰依都市計畫法第 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 10 月 22 日北市都築字第 10931093331 號裁處書處○君新臺幣（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；並以同日期北市都築字第 10931093332 號函副知訴願人等 3 人，請其等善盡所有權人監督管理之責，該建築物屆期未停止違規使用者，得依法裁處所有權人，該函於 109 年 10 月 28 日送達訴願人○○○、10 月 26 日送達訴願人○○○及○○○。

三、嗣衛生局於 110 年 2 月 1 日派員前往系爭建物稽查，發現○君於系爭建物現場所營商號之營業態樣仍為經絡調理業，乃當場製作民俗調理業稽查紀錄表，並經現場人員簽名確認，嗣以 110 年 3 月 8 日北市衛醫字第 1103010427 號函移請原處分機關處理。經原處分機關審認○君將系爭建物違規作臺北市土地使用分區管制自治條例行為時第 5 條附表規定之「第 27 組：一般服務業（十八）傳統整復推拿、按摩、腳底按摩及瘦身美容業（營業樓地板面積 150 平方公尺以下者）」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行為時第 8 條等規定，爰依都市計畫法第 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 階段規定，以 110 年 3 月 16 日北市都築字第 11030247631 號裁處書處○君 10 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內停止違規使用。並依都市計畫法第 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 階段規定，以 110 年 3 月 16 日北市都築字第 11030247633 號裁處書（下稱原處分）處訴願人等 3 人 10 萬元罰鍰，並限期文到次日起 1 個月內停止違規使用。原處分於 110 年 3 月 20 日送達訴願人○○○、3 月 18 日送達訴願人○○○、3 月 17 日送達訴願人○○○。訴願人等 3 人不服，於 110 年 3 月 30 日向本府提起訴願，4 月 1 日補充訴願

理由，4月8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。」行為時第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.....（十一）第二十七組：一般服務業之（二）獸醫診療機構、（四）運動訓練班（營業樓地板面積三〇〇平方公尺以下者）、（十三）機車修理及機車排氣檢定、（十七）視障按摩業、（十九）寵物美容、（二十）寵物寄養。（十二）第二十八組：一般事務所。.....」

第五條附表（節錄）

使用組	使用項目
第二十七組：一般服務業 （十八）傳統整復推拿、按摩、腳底按摩及瘦身美容業（營業樓地板面積150平方公尺以下者） 。

行為時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，且不符行為時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。前項之設立時點，得函請使用人舉證，並依商業登記、稅籍資料及其他足以證明之書件、圖像……等認定之。」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（以下簡稱都發局），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：……（2）屬本原則前點第一項第二款者，由都發局說明使用事實、法令規定，並函知違規使用人於文到二個月內改善並副知建物及土地所有權人，屆期後各權責機關應於十五日內查察通報營業事實或行為，經權責機關查察通報有違規營業事實或行為者，由都發局逕依都市計畫法相關規定及『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』查處並通報權責機關。另函請相關單位就噪音、環保、衛生、交通、消防及公安等事項依權管法令加強管理。但屬 109 年 1 月 1 日後辦理公司或商業登記經營業場所協助查詢有違反都市計畫法之通報案件或經本府認定有礙公共安全、衛生、安寧、公共利益之虞者，由都發局逕依都市計畫法相關規定及『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』查處。前項停止違規使用處分屆期後各權責機關應於十五日內依前項之作業程序稽查及通報。」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：「……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、本件訴願及補充理由略以：系爭建物業已出租，使用管理責任應歸予承租人，訴願人等 3 人並無參與，亦無知悉，訴願人等 3 人收受原處分機關函文後，立即聯繫承租人即刻改善，並經承租人於 110 年 1 月 20 日將店面頂讓他人，難認訴願人等 3 人未盡所有權人監督管理之責，請撤銷原處分。

三、查系爭建物坐落於本市土地使用分區之第 3 種住宅區，經原處分機關查認○君有如事實欄所述將系爭建物作為「第 27 組：一般服務業」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、系爭建物標示部及所有權部列印資料、衛生局 109 年 7 月 6 日、109 年 10 月 6 日及 110 年 2 月 1 日民俗調理業稽查紀錄表、原處分機關 109 年 7 月 22 日北市都築字第 1093069447 號函、109 年 10 月 22 日北市都築字第 10931093332 號函等影本附卷可稽；是訴願人等 3 人未依所有人責任排除系爭建物違規使用之狀態，堪予認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人等 3 人主張系爭建物出租，使用管理責任應歸予承租人，承租人亦於 110 年 1 月 20 日將店面頂讓他人云云。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，得處所有權人等 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 34 條、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。次按臺北市土地使用分區管制自治條例行為時第 8 條規定，都市計畫第 3 種住宅區不允許作「第 27 組：一般服務業（十八）傳統整復推拿、按摩、腳底按摩及瘦身美容業（營業樓地板面積 150 平方公尺以下者）」使用。

（二）查衛生局 110 年 2 月 1 日民俗調理業稽查紀錄表略以：「……二、. 負責人姓名：○○○ 四、現場配置：. 3. 消費人數. 有人數 2 位，消費項目：經絡調理 2 小時/1099. 五、現場營業態樣（以當日現場樣態判定為主）. 4. 經絡調理業.」上開稽查紀錄表並經現場人員簽名確認，是系爭建物有作經絡調理業使用之事實，洵堪認定；至於系爭建物之店面是否由承租人頂讓他人，尚不影響上開違規事實之認定。復查系爭建物之土地使用分區為第 3 種住宅區，依據臺北市土地使用分區管制自治

條例行為時第 8 條規定，不允許第 3 種住宅區作「第 27 組：一般服務業（十八）傳統整復推拿、按摩、腳底按摩及瘦身美容業（營業樓地板面積 150 平方公尺以下者）」使用，系爭建物上開使用，已違反都市計畫法第 34 條等規定所欲保護居住環境之規範目的。原處分機關審認訴願人等 3 人違反都市計畫法及行為時臺北市土地使用分區管制自治條例等規定，並無違誤。

（三）又訴願人等 3 人雖非違規使用系爭建物之行為人，惟其既為系爭建物之所有權人，本於對該建物所有權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。訴願人等 3 人容任系爭建物一再違規使用，未盡所有權人排除建築物違法狀態、維持合法使用狀態之責任，難謂不可歸責，堪認僅對使用人處罰尚不足達成行政管制目的。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裁罰訴願人等 3 人，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
委員	張	慕	貞
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
委員	邱	駿	彥
委員	郭	介	恒

中華民國 110 年 6 月 10 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)