

訴 願 人 ○○○即○○館

訴 願 代 理 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 110 年 3 月 11 日北市都築字第 11030219951 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

- 一、本市萬華區○○路○○號○○樓至○○樓建築物（下稱系爭建物），位於都市計畫第 3 種住宅區，臨接 25 公尺之計畫道路，經本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）109 年 8 月 24 日派員至現場稽查，查認訴願人於系爭建物獨資經營美容美髮服務業，乃以 109 年 8 月 31 日北市商三字第 1096029647 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「第二十六組：日常服務業（二）美容美髮」，依該自治條例行為時第 8 條及臺北市土地使用分區附條件允許使用標準第 2 條附表規定，在第 3 種住宅區，得附條件允許作「第二十六組：日常服務業（二）美容美髮」（允許使用條件：一、營業樓地板面積未達 150 平方公尺者，應臨接寬度 6 公尺以上之道路；營業樓地板面積 150 平方公尺以上者，應臨接寬度 8 公尺以上之道路。二、營業樓地板面積應在 500 平方公尺以下。三、第（二）目限於建築物第 1 層、第 2 層及地下 1 層使用。設於第 2 層者，其同層及以下地面各層須均為非住宅使用。），惟系爭建物第 3 層作為「第二十六組：日常服務業（二）美容美髮」使用與允許使用條件未合，乃以 109 年 11 月 25 日北市都築字第 1 093118487 號函（下稱 109 年 11 月 25 日函）通知訴願人確保建築物合法使用，倘於文到次日起 2 個月後經稽查仍有違規之營業態樣情事，將逕依都市計畫法裁處，該函於 109 年 11 月 27 日送達。
- 二、商業處於 110 年 2 月 18 日派員至系爭建物查察，發現訴願人於系爭建物經營美容美髮服務業，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臺北市土地使用分區管制自治條例第

5 條附表規定之「第二十六組：日常服務業（二）美容美髮」使用，依該自治條例第 8 條及臺北市土地使用分區附條件允許使用標準第 2 條附表規定，在第 3 種住宅區，得附條件允許作「第二十六組：日常服務業（二）美容美髮」使用，惟系爭建物第 3 層作「第二十六組：日常服務業（二）美容美髮」使用，不符該允許使用條件，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 110 年 3 月 11 日北市都築字第 11030219951 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 110 年 3 月 15 日送達，訴願人不服，於 110 年 4 月 8 日向本府提起訴願，110 年 4 月 23 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（一）第一組：獨立、雙併住宅。……（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）第二十六組：日常服務業。……」

第五條附表（節錄）

使用組	使用項目
第二十六組：日常服務業	…… （二）美容美髮。 ……

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	第二十六組：日常服務業 …… （二）美容美髮。 ……	一、營業樓地板面積未達 150 平方公尺者，應臨接寬度 6 公尺以上之道路；營業樓地板面積 150 平方公尺以上者，應臨接寬度 8 公尺以上之道路。 二、營業樓地板面積應在 500 平方公尺以下。 三、第(二)目限於建築物第 1 層、第 2 層及地下 1 層使用。設於第 2 層者，其同層及以下地面各層須均為非住宅使用。 ……	

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 1 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（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、本件訴願理由略以：因原處分機關 109 年 11 月 25 日函文內容說明違規  
事項不明確，且訴願人學歷不高，不知公文涵意，否則原本可簡單改  
善的違規事項，訴願人怎會置之不理。因疫情影響，系爭建物第 3 層  
於前年即未營業使用，現改為員工宿舍使用，只因訴願人不瞭解商業  
處訪視人員之語意，造成系爭建物第 3 層被誤解為營業場所；請撤銷  
原處分。

三、查系爭建物位於都市計畫第 3 種住宅區，且訴願人有如事實欄所述使  
用系爭建物作為「第 26 組：日常服務業（二）美容美髮」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、系爭建物標示部列  
印資料、商業處 109 年 8 月 24 日、110 年 2 月 18 日協助營業態樣認定訪視  
表、原處分機關 109 年 11 月 25 日函及其送達證書等影本附卷可稽，原  
處分自屬有據。

四、至訴願人主張因原處分機關 109 年 11 月 25 日函文內容說明違規事項不  
明確，且訴願人學歷不高，不知公文涵意，否則怎會置之不理云云。  
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）查本件依商業處 110 年 2 月 18 日協助營業態樣認定訪視表記載略以：  
「……訪視地點 萬華區○○路…… ○○號○○樓……訪視  
情形……二、現場狀況：……營業中，營業時間：自 1100 時至  
次日 0400 時……消費方式或其他補充說明事項：訪視時營業中，  
現場人員表示主要作臉部保養之營利事業，2 樓 4 間包廂、3 樓 4 間包  
廂消費方式：500 元/1 小時。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美容美髮服務業.....」並經訴願人員工○○○簽名確認。是原處分機關審認訴願人於系爭建物第 3 層經營經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表定義之美容美髮服務業，違反都市計畫法及臺北市土地使用分區管制自治條例等規定，並無違誤。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
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 7 月 6 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）