

訴 願 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 30 日北市都築字第 11030118353 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人所有士林區○○○路○○段○○巷○○號○○樓（下稱系爭建物）位於都市計畫第 3 種住宅區，臨接 16 公尺之計畫道路，經本府體育局（下稱體育局）於民國（下同）109 年 5 月 7 日派員至現場稽查，查認案外人○○○（下稱○君）於該址獨資經營運動訓練業，乃以 109 年 5 月 13 日北市體產字第 1093001775 號函請原處分機關依權責查處；案經原處分機關審認○君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「第二十七組：一般服務業（四）運動訓練班（營業樓地板面積 300 平方公尺以下者）」，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行為時第 2 條附表規定，在第 3 種住宅區，得附條件允許作「第二十七組：一般服務業（四）運動訓練班（營業樓地板面積 300 平方公尺以下者）」使用（允許使用條件：一、營業樓地板面積未達 100 平方公尺者，設置地點應臨接寬度 10 公尺以上之道路；其餘設置地點應臨接寬度 12 公尺以上之道路。二、限於建築物第 1 層及地下 1 層使用。但於地下一層設置者，應有獨立樓梯及出入口。三、其毗鄰兩側及直上一樓層區分所有建物為住宅使用者，應取得該等建物所有權人之書面同意。但公寓大廈規約另有規定者，從其規定。）原處分機關審認本案涉及系爭建物直上一樓層區分所有建物作住宅使用者，應取得該等建物所有權人之書面同意之附條件允許使用規定，乃以 109 年 6 月 3 日北市都築字第 1093059263 號函（下稱 109 年 6 月 3 日函）通知○君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；並副知系爭建物所有權人即訴

願人，請其善盡所有權人監督管理之責，如有違規使用情事，得依法裁處所有權人。109 年 6 月 3 日函於 109 年 6 月 5 日送達訴願人。

二、體育局於 109 年 8 月 13 日派員至系爭建物查察，發現○君於系爭建物仍經營運動訓練業，乃移請原處分機關依權責查處。案經原處分機關審認○君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「第二十七組：一般服務業（四）運動訓練班（營業樓地板面積 300 平方公尺以下者）」使用，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行為時第 2 條附表規定，在第 3 種住宅區，得附條件允許作「第二十七組：一般服務業（四）運動訓練班（營業樓地板面積 300 平方公尺以下者）」使用，惟○君未取得直上一樓層區分所有建物作住宅使用者之建物所有權人書面同意，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行為時第 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 9 月 29 日北市都築字第 10930959502 號函（下稱 109 年 9 月 29 日函）檢送同日期北市都築字第 10930959501 號裁處書（下稱 109 年 9 月 29 日裁處書）處○君新臺幣（下同） 6 萬元罰鍰，及限於文到次日起 3 個月內停止違規使用；並副知系爭建物之所有權人即訴願人，請其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 9 月 30 日送達訴願人。

三、嗣體育局於 110 年 1 月 21 日再派員至系爭建物查察，發現○君仍於系爭建物經營運動訓練業，乃移請原處分機關依權責查處。原處分機關以 110 年 3 月 12 日北市都築字第 1103024550 函請○君於文到次日起 10 日內檢附具體事證向原處分機關陳述意見，○君以 110 年 3 月 20 日書面向原處分機關陳述意見，原處分機關審認○君將系爭建物作為「第二十七組：一般服務業（四）運動訓練班（營業樓地板面積 300 平方公尺以下者）」使用，惟未取得直上一樓層區分所有建物作住宅使用者之建物所有權人書面同意，系爭建物之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，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 2 階段規定，以 110 年 3 月 30 日北市都築字第 11030118351

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；另以同日期北市都築字第 11030118354 號函（下稱 110 年 3 月 30 日函）檢送同日期北市都築字第 11030118353 號裁處書（下稱原處分）處訴願人 10 萬元罰鍰並限於文到次日起 1 個月內停止違規使用。原處分於 110 年 3 月 31 日送達，訴願人不服，於 110 年 4 月 8 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、本件訴願書雖記載：「……行政處分書發文日期及文號 中華民國 110 年 3 月 30 日北市都築字第 11030118354 號……」惟查原處分機關 110 年 3 月 30 日函僅係檢送原處分等予訴願人，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 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：「第三種住宅區內得為下列規定之使用：……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）……」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
第二十七組：一般服務業 （四）運動訓練班（營業樓地板面積 300 平方公尺以下者）。

臺北市土地使用分區附條件允許使用標準第 1 條規定：「本標準依臺北市土地使用分區管制自治條例第九十七條之五規定訂定之。」行為時第 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	第二十七組：一般服務業 （四）運動訓練班（營業樓地板面積 300 平方公尺以下者）。 一、營業樓地板面積未達 100 平方公尺者，設置地點應臨接寬度 10 公尺以上之道路；其餘設置地點應臨接寬度 12 公尺以上之道路。 二、限於建築物第 1 層及地下 1 層使用。但於地下 1 層設置者，應有獨立樓梯及出入口。 三、其毗鄰兩側及直上一樓層區分所有建物為住宅使用者，應取得該等建物所有權人之書面同意。但公寓大廈規約另有規定者，從其規定。	

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。.....」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。……」

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連續處罰。 ……

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。」

三、本件訴願理由略以：承租人○君於 109 年 9 月 30 日告知其使用系爭建物已完全合法，惟訴願人收受原處分後才知道仍處於違法狀態，110 年 4 月 1 日上午訴願人已與○君終止租賃契約，因○君隱瞞事實，訴願人不知情才與○君續租，應處罰行為人○君，而非連同訴願人一併處罰。

四、查訴願人所有系爭建物坐落於本市土地使用分區之第 3 種住宅區，經體育局於 109 年 5 月 7 日派員查認○君於系爭建物內經營運動訓練業，經原處分機關以 109 年 6 月 3 日函通知訴願人請其善盡監督管理之責，系爭建物復於 109 年 8 月 13 日再遭查獲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「第二十七組：一般服務業（四）運動訓練班（營業樓地板面積 300 平方公尺以下者）」使用，惟不符允許使用條件，經原處分機關以 109 年 9 月 29 日裁處書處○君 6 萬元罰鍰，及限於文到次日起 3 個月內停止違規使用；並以 109 年 9 月 29 日函副知系爭

建物之所有權人即訴願人，請其善盡所有權人監督管理之責。嗣系爭建物於 110 年 1 月 21 日再遭查獲作為「第二十七組：一般服務業（四）運動訓練班（營業樓地板面積 300 平方公尺以下者）」使用，惟仍不符允許使用條件，有 109 年 5 月 7 日、109 年 8 月 13 日及 110 年 1 月 21 日體育局轄管場館（不含游泳池）檢查表，原處分機關 109 年 6 月 3 日函、109 年 9 月 29 日函及系爭建物坐落土地之土地使用分區查詢列印畫面等影本附卷可稽；是訴願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。

五、至訴願人主張○君告知其使用系爭建物已完全合法，惟訴願人收受原處分後才知道仍處於違法狀態，訴願人已終止租賃契約云云。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 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。
- （二）查本件系爭建物位於都市計畫第 3 種住宅區，次查體育局於 109 年 5 月 7 日派員至現場稽查，查認○君經營運動訓練業，並移請原處分機關依權責查處，經原處分機關審認○君於系爭建物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「第二十七組：一般服務業（四）運動訓練班（營業樓地板面積 300 平方公尺以下者）」，依該自治條例行為時第 8 條規定，在第 3 種住宅區，得附條件允許作「第二十七組：一般服務業（四）運動訓練班（營業樓地板面積 300 平方公尺以下者）」使用，惟○君並未取得直上一樓層區分所有建物作住宅使用者之建物所有權人書面同意，不符允許使用條件，乃以 109 年 6 月 3 日函通知○君確保建築物合法使用並副知訴願人在案。嗣體育局於 109 年 8 月 13 日派員至系爭建物查察，發現○君於系爭建物仍經營運動訓練業，經原處分機關以 109 年 9 月 29 日裁處書處○君罰鍰及限期文到次日起 3 個月內停止違規使用，並以 109 年 9 月 29 日函副知訴願人，請其善盡所有權人監督管理之責；嗣體育局又於 110 年 1 月 21 日查認○君仍於系爭建物經營運動訓練業，有卷附體育局 109 年 5 月 7 日、109 年 8 月 13 日、110 年 1 月 21 日轄管

場館（不含游泳池）檢查表等影本在卷可憑；是本件○君將系爭建物作為「第二十七組：一般服務業（四）運動訓練班（營業樓地板面積 300 平方公尺以下者）」使用，惟未取得直上一樓層區分所有建物作住宅使用者之建物所有權人書面同意，不符允許使用條件之事實，洵堪認定；又本件系爭建物違規使用人為○君，訴願人雖非行為人，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。另訴願人雖已終止系爭建物之租賃契約，惟此屬事後改善行為，不影響本件違規行為之認定。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裁罰訴願人，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	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)