

訴 願 人 ○○股份有限公司

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 110 年 4 月 16 日北市都築字第 11030323721 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

- 一、本市大安區○○路○○巷○○號○○樓及○○樓建築物（下稱系爭建物），位於都市計畫第 3 種住宅區，建築物登載面積為 197.66 平方公尺；經本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）104 年 10 月 12 日派員至系爭建物稽查，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 104 年 10 月 19 日北市商三字第 10437197300 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 22 組：餐飲業」，依臺北市土地使用分區管制自治條例行為時第 8 條規定，第 3 種住宅區不允許作「第 22 組：餐飲業」使用，原處分機關乃以 104 年 10 月 20 日北市都築字第 10439382500 號函（下稱 104 年 10 月 20 日函）通知系爭建物使用人確保建築物合法使用，以免違規受罰，倘於文到次日起 2 個月後仍有經營餐飲業之情事，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；同函並副知建物所有人○○○等 3 人，請其善盡監督管理使用人合法使用系爭建物之責，如有違規使用情事，得處罰建物所有權人。
- 二、嗣商業處於 110 年 3 月 5 日再次派員前往系爭建物訪視，認定訴願人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 110 年 3 月 10 日北市商三字第 1106009406 號函移請原處分機關處理。案經原處分機關審認訴願人將系爭建物作為「第 22 組：餐飲業」使用，違反都市計畫法第 34 條等規定，乃依都市計畫法行為時第 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 階段等規定，以 110 年 4 月 16 日北市都築字第 11030323721 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 4 月 20 日送達訴願人。訴願人不服，於 110 年 5 月 5 日向本府提起訴願，5 月 10 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。」行為時第 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。」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……（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)。……

第二十二組：餐飲業	(一) 營業樓地板面積超過 150 平方公尺之飲食業。
-----------	-----------------------------

行為時臺北市各項違反都市計畫法案件處理原則行為時第 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：(二) 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，建物及土地所有權人應維護其所有建物及土地合法使用，並以書面或其他足以佐證之具體方式善盡告知違規使用人相關都市計畫及土地使用法令之責任，倘違規使用人有異動之情形，都發局不再重新給予二個月期限改善，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、本件訴願理由略以：商業處於 110 年 3 月 5 日訪查當時 2 樓僅有 1 工作人員協助宴請親友試菜，餐廳人員招募訓練尚未完成，現場亦無菜單或餐點價目表，難謂有營運餐館之事實，請撤銷原處分。

三、查系爭建物位於都市計畫第 3 種住宅區，經原處分機關查認訴願人有如事實欄所述將系爭建物作為「第 22 組：餐飲業」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、系爭建物標示部列印資料、商業處 110 年 3 月 5 日協助營業態樣認定訪視表、現場採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張商業處於 110 年 3 月 5 日訪查當時 2 樓僅有 1 工作人員協助宴請親友試菜，現場亦無菜單或餐點價目表，難謂有營運餐館之事實云云。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，得處建築物所有權人、使用人等 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並勒令停止使用等；揆諸都市計畫法行為時第 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。次按臺北市使用分區管制自治條例第 8 條規定，都市計畫第三種住宅區不允許作「第 22 組餐飲業」使用。

（二）查本件依地籍套繪都市計畫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，建物登載面積為 197.66 平方公尺，經商業處於 110 年 3 月 5 日派員至系爭建物進行訪視並製作之協助營業態樣認定訪視表記載略以：「.....1. 訪視時 1 樓設 1 座吧檯，1 大型圓餐桌椅，2 樓吧檯 1 座，2 張圓餐桌椅，該店主要係供不特定人至店內用餐之營利事業。2. 消費方式：餐點 220~680 元不等.....3.....1、2 樓燈火通明，往 2 樓樓梯可供不特定人入內，也未標示未對外開放。.....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.....」可知系爭建物於訪視時現場燈火通明，並設有吧檯、餐桌椅，其餐點價位為 220 元至 680 元不等，供不特定人入內用餐，並未標示未對外開放，此亦有現場採證照片影本附卷可稽，是原處分機關認定訴願人使用系爭建物作「第 22 組：餐飲業」使用，洵屬有據。訴願主張，不足採憑。從而，原處分機關裁處訴願

人 6 萬元罰鍰，並限期停止違規使用，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	陳	愛	娥
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 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）