

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 110 年 5 月 27 日北市都築字第 11030446221 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、本市信義區○○○路○○段○○巷○○號○○樓（為屋頂平台，下稱系爭建物）坐落本市信義區○○段○○小段○○地號土地，位於都市計畫第 3 種住宅區內，臨接寬度 8 公尺計畫道路。本市商業處（下稱商業處）前於民國（下同）110 年 1 月 19 日派員至系爭建物訪視，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飲酒店業及飲料店業，乃以 110 年 1 月 22 日北市商三字第 1106000827 號函移請原處分機關處理；嗣就原處分機關詢問系爭建物所屬樓層疑義，以 110 年 2 月 4 日北市商三字第 1106005358 號函復略以，經詢問訴願人店長，據告知稽查地址為○○樓（頂樓）。案經原處分機關審認系爭建物登載面積不明，倘營業樓地板面積為 150 平方公尺以下，訴願人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 21 組：飲食業」、「第 22 組：餐飲業（二）飲酒店業（營業樓地板面積 150 平方公尺以下者）」，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，第 3 種住宅區不允許作「第 22 組：餐飲業（二）飲酒店（營業樓地板面積 150 平方公尺以下者）」使用，且雖得附條件允許作「第 21 組：飲食業」使用（允許使用條件：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），然查系爭建物位於頂樓，不符合「第 21 組：飲食業」之允許使用條件；倘營業樓地板面積超過 150 平方公尺，訴願人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 22 組：餐飲業（一）營業樓地板面積超過 150 平方公尺之飲食業」、「第 32 組：娛樂服務業（十一）飲酒店（營業樓地板面積

超過 150 平方公尺者）」，依臺北市土地使用分區管制自治條例第 8 條規定，第 3 種住宅區不允許作「第 22 組：餐飲業（一）營業樓地板面積超過 150 平方公尺之飲食業」、「第 32 組：娛樂服務業（十一）飲酒店（營業樓地板面積超過 150 平方公尺者）」使用；乃以 110 年 2 月 26 日北市都築字第 1103016576 號函（下稱 110 年 2 月 26 日函）通知系爭建物使用人即訴願人確保建築物合法使用，倘於文到次日起 2 個月後仍有上開違規之營業態樣情事，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，該函於 110 年 3 月 3 日送達。

二、嗣商業處復於 110 年 5 月 7 日派員前往系爭建物訪視，發現訴願人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飲料店業及飲酒店業，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 110 年 5 月 13 日北市商三字第 1106008415 號函移請原處分機關處理。案經原處分機關審認系爭建物位於第 3 種住宅區，不允許作為「第 22 組：餐飲業（一）營業樓地板面積超過 150 平方公尺之飲食業（二）飲酒店（營業樓地板面積 150 平方公尺以下者）」、「第 32 組：娛樂服務業（十一）飲酒店（營業樓地板面積超過 150 平方公尺者）」使用，且系爭建物位於頂樓，不符合第 3 種住宅區得附條件允許作「第 21 組：飲食業」使用之允許使用條件，訴願人上開營業態樣違反都市計畫法第 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 階段規定，以 110 年 5 月 27 日北市都築字第 11030446221 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 6 月 2 日送達，訴願人不服，於 110 年 6 月 28 日向本府提起訴願，7 月 20 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。……（十四）第三十組：金融保險業……。」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： (三)飲食店。 (七)餐廳(館)。
第二十二組：餐飲業	(一) 營業樓地板面積超過一五 0 平方公尺之飲食業。 (二) 飲酒店（營業樓地板面積一五 0 平方公尺以下者）。
第三十二組：娛樂服務業 (十一) 飲酒店（營業樓地板面積超過一五 0 平方公尺者）。

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。」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	第二十一組：飲食業 本組限於營業樓地板面積一五〇平方公尺以下之下列各款： （三）飲食店。 （七）餐廳（館）。	一、設置地點應臨接寬度八公尺以上之道路。 二、限於建築物第一層及地下一層使用。	

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：.....（二）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。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……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。」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：訴願人已申請停業獲准，尚有清倉大甩賣活動，以貼補因疫情所受損失，才有 110 年 5 月 7 日商業處訪視之後續，請撤銷原處分。

三、查訴願人有如事實欄所述使用系爭建物作為飲料店業及飲酒店業之違規事實，有商業處 110 年 1 月 19 日、110 年 5 月 7 日協助營業態樣認定訪視表、系爭建物地籍套繪都市計畫使用分區圖、原處分機關 110 年 2 月 26 日函及其送達證書等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其已申請停業獲准，因尚有清倉大甩賣活動，致遭 110 年 5 月 7 日商業處訪視云云。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) 查本件依系爭建物地籍套繪都市計畫使用分區圖影本顯示，系爭建物坐落之本市信義區○○段○○小段○○地號土地，位於都市計畫第 3 種住宅區內，臨接寬度 8 公尺計畫道路。前經商業處於 110 年 1 月 19 日派員至系爭建物訪視，認定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飲酒店業及飲料店業等，復經原處分機關審認訴願人於系爭建物營業態樣，倘營業樓地板面積為 150 平方公尺以下，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 21 組：飲食業」、「第 22 組：餐飲業（二）飲酒店業（營業樓地板面積 150 平方公尺以下者）」，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，第 3 種住宅區不允許作「第 22 組：餐飲業（二）飲酒店（營業樓地板面積 150 平方公尺以下者）」使用，惟得附條件允許作「第 21 組：飲食業」使用（允許使用條件：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），然查系爭建物位於頂樓，不符合「第 21 組：飲食業」之允許使用條件；倘營業樓地板面積超過 150 平方公尺，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 22 組：餐飲業（一）營業樓地板面積超過 150 平方公尺之飲食業」、「第 32 組：娛樂服務業（十一）飲酒店（營業樓地板面積超過 150 平方公尺者）」，依臺北市土地使用分區管制自治條例第 8 條規定，第 3 種住宅區不允許作「第 22 組：餐飲業（一）營業樓地板面積超過 150 平方公尺之飲食業」、「第 32 組：娛樂服務業（十一）飲酒店（營業樓地板面積超過 150 平方公尺者）」使用；乃以 110 年 2 月 26 日函通知訴願人確保建築物合法使用在案。

(三)嗣商業處於 110 年 5 月 7 日派員至系爭建物進行訪視所製作之協助營業態樣認定訪視表影本記載：「……二、現場狀況：營業中，營業時間：自 19 時至 24 時 有消費者 21 位，正在飲酒……消費方式或其他補充說明事項：1. 設 1 吧檯（前數張高架椅）數組桌椅，另 4 組帳篷，提供客人至營業場所飲酒聊天。2. 訪視時，檢視客人桌面均在喝罐裝酒類。3. 詢據現場負責人○○○表示客人自地下 1 樓買罐裝酒類再帶至 7 樓飲用。4. 消費方式：○1 紅白酒 600 元~1200 元、啤酒 200~250 元。○2 汽水：80 元~200 元。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飲酒店、飲料店業……」該訪視表並經訴願人代表人○○○簽名確認在案；是訴願人仍有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飲酒店業、飲料店業之事實，堪可認定。系爭建物位於第 3 種住宅區，依臺北市土地使用分區管制自治條例第 8 條等規定，不允許作「第 22 組：餐飲業（一）營業樓地板面積超過 150 平方公尺之飲

食業（二）飲酒店（營業樓地板面積 150 平方公尺以下者）」、「第 32 組：娛樂服務業（十一）飲酒店（營業樓地板面積超過 150 平方公尺者）」使用，且系爭建物位於頂樓，亦不符合第 3 種住宅區得附條件允許作「第 21 組：飲食業」使用之允許使用條件，是原處分機關審認訴願人違反都市計畫法第 34 條等規定，並無違誤。復依經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表，「F501050 飲酒店業」係指「從事酒精飲料之餐飲服務，但無提供陪酒員之行業。包括啤酒屋、飲酒店等。」是凡業者於營業場所從事提供消費者含酒精飲料之餐飲行為即屬之；本件依上開商業處 110 年 5 月 7 日協助營業態樣認定訪視表記載「……有消費者 21 位，正在飲酒……消費方式：○1 紅白酒 600 元~1200 元。……」可知訴願人確有提供酒類。是訴願人主張其已停業，商業處訪視時正在清倉大甩賣一節，顯與事實不相符，尚難憑採。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 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 8 月 31 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)