

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 9 月 23 日北市都築字第 11030821371 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

- 一、本市中山區○○路○○巷○○號○○樓建築物（下稱系爭建物，建物登記面積為 135.71 平方公尺），位於都市計畫第 3 種住宅區，臨接 6 公尺寬之計畫道路；經本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）110 年 1 月 28 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餐館業及飲料店業，乃以 110 年 2 月 17 日北市商三字第 1106000932 號函移請原處分機關處理。案經原處分機關審認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（營業樓地板面積 150 平方公尺以下者）」依該自治條例第 8 條等規定，第 3 種住宅區得附條件允許作「第 21 組：飲食業」（允許使用條件：一、設置地點應臨接寬度 8 公尺以上之道路。二、限於建築物第 1 層及地下 1 層使用。）使用，然系爭建物臨接 6 公尺寬之計畫道路，不符該允許使用條件；乃以 110 年 3 月 8 日北市都築字第 1103023947 號函（下稱 110 年 3 月 8 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 個月後仍有經營上開違規營業態樣之情事，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；同函並副知系爭建物所有人○○有限公司，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；該 110 年 3 月 8 日函於 110 年 3 月 11 日送達訴願人。
- 二、嗣商業處於 110 年 8 月 19 日再次派員前往系爭建物訪視，發現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、飲料店業及其他休閒服務業，乃當場製作協助營業態樣認定訪視表，

並經訴願人之員工○○○簽名確認，嗣以 110 年 8 月 24 日北市商三字第 1106019516 號函移請原處分機關處理。案經原處分機關審認前開其他休閒服務業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（十）橋棋社、桌遊社及其他休閒活動場館業」依該自治條例第 8 條等規定，第 3 種住宅區不允許作「第 27 組：一般服務業（十）橋棋社、桌遊社及其他休閒活動場館業」使用，且系爭建物僅臨接 6 公尺寬之計畫道路，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（即設置地點應臨接寬度 8 公尺以上道路），訴願人將系爭建物作「第 21 組：飲食業」及「第 27 組：一般服務業（十）橋棋社、桌遊社及其他休閒活動場館業」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 階段等規定，以 110 年 9 月 23 日北市都築字第 11030821371 號裁處書（下稱原處分）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。原處分於 110 年 9 月 24 日送達，訴願人不服，於 110 年 10 月 4 日由代表人在本府法務局網站聲明訴願，110 年 10 月 25 日補具訴願書及補正訴願程式，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）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 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 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)。 ……
第二十七組：一般服務業	…… (十) 橋棋社、桌遊社及其他休閒活動場館業。 ……

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 150 平方公尺以下之下列各款： ……	一、設置地點應臨接寬度 8 公尺以上之道路。 二、限於建築物第 1 層及地下 1 層使	

	(三) 飲食店。 (七) 餐廳 (館)。	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。……。」

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：訴願人之營業登記項目載明除業務許可外，得經營法令非禁止或限制之業務，原處分機關難道不能援引此規定讓訴願人合法營業？訴願人經營複合式咖啡店，並非傳統的棋牌館休閒場所，是否有違反住 3 規定的營業態樣？

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 21 組：飲食業」及「第 27 組：一般服務業（十）橋棋社、桌遊社及其他休閒活動場館業。」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 1 月 28 日及 8 月 19 日協助營業態樣認定訪視表、原處分機關 110 年 3 月 8 日函及其送達證書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其營業登記項目載明除業務許可外，得經營法令非禁止或限制之業務，原處分機關難道不能援引此規定讓訴願人合法營業？訴願人經營複合式咖啡店，並非傳統的棋牌館休閒場所，是否有違反住 3 規定的營業態樣云云。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，前經商業處於 110 年 1 月 28 日派員至系爭建物進行訪視，認定系爭建物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及飲料店業，復經原處分機關審認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」，惟因系爭建物臨接道路寬度為 6 公尺，不符第 3 種住宅區得附條件允許作「第 21 組：飲食業」使用之條件，原處分機關乃以 110 年 3 月 8 日函通知訴願人確保建築物合法使用在案，該函於 110 年 3 月 11 日送達。
- （三）復依商業處於 110 年 8 月 19 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略以：「……二、現場狀況：☒營業中，營業時間：自 11 時至 21 時 ☒有消費者 7 位，正在打玩象棋圍棋 撲克牌 ……消費方式或其他補充說明事項：一、稽查時營業中現場設有一廚房，數組開放式桌椅供不特定人飲用飲品、餐食或打玩象棋、圍棋、撲克牌等 二、消費方式：提供餐點、飲料 60～120 元不等，現場打玩象棋、圍棋、撲克牌等每人低消一份餐點或飲料……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其他休閒服務業、餐館業、飲料店業……」該訪視表並經訴願人員工○○○簽名確認在案；是訴願人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其他休閒服務業、餐館業、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 27 組：一般服務業（十）橋棋社、桌遊社及其他休閒活動場館業」使用，且系爭建物僅臨接 6 公尺寬之計畫道路，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（即設置地點應臨接寬度 8 公尺以上之道路）；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。復查 98 年 4 月廢止營利事業登記發證制度後，現行商業登記改採「登記與管理分離」原則，且商業登記採準則主義，只要審查符合商業登記法令規定者，即准予登記，其他諸如都市計畫、建築管理、消防、衛生等相關法令，不再為商業登記之審核內容，故商業實際經營業務之營業場所，仍應符合都市計畫、區域計畫、建築使用管理、消防、衛生、環保等法律規定。商業登記之核准，與土地及建物是否合法使用係屬二事，訴願人商號實際經營業務之營業場所另應符合都市計畫、建築管理、消防等法令規定，違反者，應受上開法令之處罰。本案經商業處分別於 110 年 1 月 28 日及 110 年 8 月 19 日派員至系爭建物稽查，經查得訴願人係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、飲料店業及其他休閒服務業等，有 110 年 1 月 28 日及 110 年 8 月 19 日協助營業態樣認定訪視表影本附卷可稽，原處分機關自得就商業處稽查所得之前述事實予以審究有無違反其主管之法令，訴願主張原處分機關得援引其營業登記之記載項目讓訴願人合法營業一節，尚難據之而對其為有利之認定。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。另訴願人申請陳述意見一節，因本件事實及法律關係已臻明確，核無進行陳述意見必要，併予敘明。

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 洪 偉 勝
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒

中華民國 110 年 12 月 27 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）