

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人等 2 人因違反都市計畫法事件，分別不服原處分機關民國 110 年 9 月 13 日北市都築字第 11030778731 號及第 11030778733 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○○段○○巷○○號○○樓建築物（下稱系爭建物，建物登載面積為 55.92 平方公尺），位於都市計畫第 3 種住宅區內，臨接寬度 6 公尺計畫道路。本市商業處（下稱商業處）前於民國（下同）109 年 8 月 7 日派員至系爭建物訪視，認定案外人○○股份有限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 109 年 8 月 19 日北市商三字第 1096020453 號函移請原處分機關處理。案經原處分機關審認案外人○○股份有限公司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）」，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，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：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。）使用，然系爭建物臨接道路寬度不符該允許使用條件，原處分機關乃以 109 年 9 月 17 日北市都築字第 1093097905 號函（下稱 109 年 9 月 17 日函）通知案外人○○股份有限公司確保建築物合法使用，同函副知系爭建物所有權人即訴願人○○○善盡監督管理使用人合法使用系爭建物之責，倘於文到次日起 2 個月後經本府權責機關稽查仍有經營餐館業之營業態樣情事，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等裁處，109 年 9 月 17 日函於 109 年 9 月 22 日送達訴願人○○○。

二、嗣商業處於 109 年 12 月 29 日再次派員前往系爭建物稽查，發現訴願人

○○○於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，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 1 月 11 日北市商三字第 1096043659 號函移請原處分機關處理。經原處分機關審認訴願人○○○將系爭建物違規作「第 21 組：飲食業」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行為時第 8 條等規定，爰依都市計畫法第 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 110 年 3 月 4 日北市都築字第 11030055701 號裁處書（下稱 110 年 3 月 4 日裁處書）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；並以同日期北市都築字第 11030055702 號函（下稱 110 年 3 月 4 日函）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，該建築物屆期未停止違規使用者，將依法裁處所有權人等，110 年 3 月 4 日裁處書及 110 年 3 月 4 日函分別於 110 年 3 月 8 日及 110 年 3 月 10 日送達訴願人○○○及訴願人○○○。

三、商業處復於 110 年 8 月 19 日派員前往系爭建物稽查，發現訴願人○○○仍於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，乃當場製作協助營業態樣認定訪視表，並經訴願人○○○簽名確認，嗣以 110 年 8 月 26 日北市商三字第 1106019535 號函移請原處分機關處理。經原處分機關審認訴願人○○○將系爭建物違規作「第 21 組：飲食業」使用，已再次違反都市計畫法第 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，分別以 110 年 9 月 13 日北市都築字第 11030778731 號裁處書（下稱原處分 1）及第 11030778733 號裁處書（下稱原處分 2）各處訴願人○○○及○○○（以下合稱訴願人等 2 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 1 及原處分 2 分別於 110 年 9 月 15 日及 110 年 9 月 17 日送達。訴願人等 2 人分別不服原處分 1 及原處分 2，於 110 年 10 月 14 日經由原處分機關向本府提起訴願，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……二 附條件允許使用……（九）第二十一組：飲食業。……」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)。 ……

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	第二十一組：飲食業	一、設置地點應臨接寬度 8 公尺以上	

	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）。 ……	之道路。 二、限於建築物第 1 層及地下 1 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。……」

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。」

二、本件訴願理由略以：訴願人○○○有參與連署加入○○商圈，因未收到通知，而不知系爭建物未被納入○○商圈列管範圍，請撤銷原處分。

三、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，臨接寬度 6 公尺之計畫道路，訴願人○○○有如事實欄所述仍將系爭建物作為「第 21 組：飲食業」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 109 年 8 月 7 日、109 年 12 月 29 日、110 年 8 月 19 日協助營業態樣認定訪視表、原處分機關 109 年 9 月 17 日函、110 年 3 月 4 日函、110 年 3 月 4 日裁處書及其送達回執等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人等 2 人主張其有參與連署加入○○商圈，因未收到通知而不知系爭建物未被納入○○商圈列管範圍云云。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，臨接寬度 6 公尺計畫道路。次依商業處 110 年 8 月 19 日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 0900 時至 2100 時…… ☒ 無消費者……消費方式或其他補充說明事項：訪視時現場設廚房，未提供內用，據現場人員表示於現場烹煮後提供客人預訂外帶或由 Food panda、Ubereat 送餐，消費方式：依點選計價越式雞腿飯 110 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餐館業……」依上開訪視表，訴願人○○○使用系爭建物營業並提供消費者餐點，足認系爭建物之營業態樣為餐館業。原處分機

關審認訴願人○○○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 21 組：飲食業」，應無違誤。惟系爭建物臨接寬度 6 公尺計畫道路，不符合第 3 種住宅區得附條件允許作「第 21 組：飲食業」使用之條件（應臨接寬度 8 公尺以上道路），乃審認訴願人等 2 人違反都市計畫法第 34 條等規定，自屬有據。

- (三) 又原處分機關前曾分別以 109 年 9 月 17 日、110 年 3 月 4 日函及 110 年 3 月 4 日裁處書通知訴願人等 2 人停止違規使用系爭建物，已如前述；再依原處分機關訴願答辯書理由三所載本府 110 年 4 月 13 日府都築字第 11030308981 號公告訂定「臺北市政府處理中山區○○商圈及大安區○○商圈內住宅區違反都市計畫法第七十九條第一項裁處作業原則」（下稱系爭作業原則）第 2 點規定，系爭作業原則適用對象為中山區○○商圈（○○路、○○街、○○○路○○段及○○路所圍範圍）內之住宅區，然系爭建物並未位於系爭作業原則適用範圍內；原處分機關前業以 110 年 6 月 21 日北市都築字第 1103035432 號函通知○○商圈總窗口即本市中山區○○里辦公處，敘明系爭建物（連署書編號第 24 號）等非屬系爭作業原則適用範圍在案；訴願主張，尚難據之而對其為有利之認定。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第 3 類第 2 階段規定，以原處分 1 及原處分 2 處訴願人等 2 人各 10 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 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	洪	偉	勝
委員	邱	駿	彥
委員	郭	介	恒

中華民國 110 年 12 月 29 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）