

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 12 月 6 日北市都築字第 11031049421 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、本市士林區○○路○○號○○樓、○○樓建築物（下稱系爭建物，建物登載面積分別為 55.82 平方公尺及 71.52 平方公尺），位於都市計畫第 3 種商業區（原屬第 3 種住宅區，依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第 3 種商業區使用）。本府衛生局（下稱衛生局）前於民國（下同）110 年 8 月 19 日派員至系爭建物訪視，查得訴願人於系爭建物經營按摩業及腳底按摩業，並製作臺北市政府公共安全聯合稽（複）查紀錄表，嗣以 110 年 9 月 2 日北市衛醫字第 1103052150 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 27 組：一般服務業（十八）傳統整復推拿、按摩、腳底按摩及瘦身美容業（營業樓地板面積 150 平方公尺以下者）」，惟因系爭建物 1 樓、2 樓原屬第 3 種住宅區，依該自治條例第 8 條規定，第 3 種住宅區不允許作「第 27 組：一般服務業（十八）傳統整復推拿、按摩、腳底按摩及瘦身美容業（營業樓地板面積 150 平方公尺以下者）」使用，依本府 108 年 10 月 25 日府都規字第 10830977741 號公告「修訂『臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案』內有關商業區變更回饋相關規定案（第二次修訂）」（下稱 108 年 10 月 25 日都市計畫）辦理回饋後，始得作該業別使用，原處分機關乃以 110 年 9 月 7 日北市都築字第 11030770422 號函（下稱 110 年 9 月 7 日函）通知訴願人請儘速另覓合法地點營業或改善為符合規定之使用，或依相關規定繳納回饋金，倘於文到次日起 2 個月後仍有經營上開營業態樣情事，將逕依都市計畫法、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，110 年 9 月

7 日函於 110 年 9 月 8 日送達。

二、嗣系爭建物 1 樓於 110 年 11 月 22 日變更完成第三種商業區並繳訖回饋金在案，惟系爭建物 2 樓未辦理變更及回饋，案經衛生局於 110 年 11 月 24 日派員前往系爭建物稽查，發現訴願人仍於系爭建物經營按摩業及腳底按摩業，乃當場製作民俗調理業稽查紀錄表，並經現場人員簽名確認，嗣以 111 年 1 月 10 日北市衛醫字第 1113101372 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 2 樓違規作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（十八）傳統整復推拿、按摩、腳底按摩及瘦身美容業（營業樓地板面積 150 方公尺以下者）」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，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 12 月 6 日北市都築字第 11031049421 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 12 月 10 日送達。訴願人不服，於 111 年 1 月 5 日向本府提起訴願，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）（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……（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。……」

第五條附表（節錄）

使用組	使用項目
第二十七組：一般服務業 （十八）傳統整復推拿、按摩、腳底按摩及瘦身 美容業（營業樓地板面積 150 平方公尺以下者） 。

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處罰。……

」

臺北市政府 104 年 4 月 29 日府都築字第 10433041900 號公告：「……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：訴願人因疫情，實際營業人流不足使用到系爭建
物 2 樓範圍，乃就系爭建物 1 樓於 110 年 11 月 22 日變更完成第 3 種商業區
，系爭建物 2 樓目前只有擺放雜物並無營業按摩使用，何來違規之事
實？

三、查系爭建物 2 樓坐落於本市土地使用分區之第 3 種商業區（原屬第 3 種
住宅區，依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第 3 種商業區使用）
，尚未依 108 年 10 月 25 日都市計畫辦理變更使用分區及回饋；訴願人
於 110 年 11 月 24 日經衛生局查得有於系爭建物經營按摩業及腳底按摩
業之情事，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、110 年 8 月 19 日臺北市政府公共安全聯合稽（複）查紀錄
表、110 年 11 月 24 日衛生局民俗調理業稽查紀錄表、現場採證照片、
原處分機關 110 年 9 月 7 日函及其送達證書等影本附卷可稽，原處分自
屬有據。

四、至訴願人主張系爭建物 2 樓目前只有擺放雜物並無營業按摩使用，何
來違規之事實云云。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。次按臺北市土地使用分區管制自治條例第 8 條規定，都市計畫第 3 種住宅區不允許作「第 27 組：一般服務業（十八）傳統整復推拿、按摩、腳底按摩及瘦身美容業（營業樓地板面積 150 平方公尺以下者）」使用。又依 108 年 10 月 25 日都市計畫，該計畫範圍內基地原屬第 3 種住宅區，應依該都市計畫規定辦理回饋後，始得作第 3 種商業區使用，此觀 108 年 10 月 25 日都市計畫自明。

(二) 查本件依卷附 110 年 11 月 24 日衛生局民俗調理業稽查紀錄表記載略以：「……二、稽查地址：士林區○○路……○○號○○、○○樓……四、現場配置：……1. 市招 (DM) : …… 按摩 腳底按摩
……2. 價目表…… 有……五、現場營業態樣（以當日現場樣態判定為主）……2. 按摩業……3. 腳底按摩業……」上開稽查紀錄表並經現場人員簽名確認在案。復查系爭建物之土地使用分區原屬第 3 種住宅區，且系爭建物 2 樓尚未依 108 年 10 月 25 日都市計畫辦理回饋變更為第 3 種商業區，依據臺北市土地使用分區管制自治條例第 8 條規定，不允許第 3 種住宅區作「第 27 組：一般服務業（十八）傳統整復推拿、按摩、腳底按摩及瘦身美容業（營業樓地板面積 150 平方公尺以下者）」使用，則原處分機關依上開事證審認訴願人違反都市計畫法及臺北市土地使用分區管制自治條例等規定，並無違誤。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 1 階段等規定，裁罰訴願人 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 郭介恒

中華民國 111 年 3 月 22 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）