

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 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 10 月 26 日北市都築字第 11030901083 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人所有本市大安區○○街○○號○○樓建築物（下稱系爭建物，建物登記面積為 85.9 平方公尺），位於都市計畫道路用地及第 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）。本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）110 年 1 月 26 日派員至系爭建物訪視，認定案外人○○即○○餐坊（下稱○君）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酒店業，乃以 110 年 2 月 1 日北市商三字第 1106000890 號函移請原處分機關處理。案經原處分機關審認○君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）」及「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）」，依本府工務局新建工程處 109 年 2 月 6 日北市工新配字第 1093010403 號函，上開營業態樣非屬道路用地使用項目；且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 種住宅區得附條件允許作「第 21 組：飲食業」使用，惟不允許作「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；乃以 110 年 2 月 19 日北市都築字第 1103015675 號函（下稱 110 年 2 月 19 日函）通知系爭建物使用人○君確保建築物合法使用，倘於文到次日起 2 個月後經稽查仍有經營上開營業態樣情事，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；並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，如有違規使用情事，得依法裁處所有權人，110 年 2 月 19 日函於 110 年 2 月 22 日送達訴願人。

二、商業處復於 110 年 5 月 5 日派員前往系爭建物訪視，發現○君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及飲酒店業，乃當場製作協助營業態樣認定訪視表，並經店長○○○簽名確認，嗣以 110 年 5 月 18 日北市商三字第 1106008400 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 21 組：飲食業（營業樓地板面積 150 平方公尺以下者）」及「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，違反都市計畫法第 34 條、第 51 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 5 月 26 日北市都築字第 11030454901 號裁處書，處案外人○君新臺幣（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；另以 110 年 5 月 26 日北市都築字第 11030454902 號函（下稱 110 年 5 月 26 日函）副知系爭建物所有權人即訴願人，請善盡所有權人監督管理之責，系爭建物屆期未停止違規使用，依規定裁處所有權人，110 年 5 月 26 日函於 110 年 5 月 28 日送達訴願人。

三、嗣商業處於 110 年 9 月 15 日派員至系爭建物進行稽查，發現案外人○君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、飲料店業，乃當場製作協助營業態樣認定訪視表，並移請原處分機關處理。案經原處分機關審認○君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）」，訴願人所有之系爭建物位於都市計畫道路用地，再次違規作上開使用，違反都市計畫法第 51 條規定，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 2 階段等規定，以 110 年 10 月 26 日北市都築字第 11030901083 號裁處書（下稱原處分）處訴願人 10 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內停止違規使用。原處分於 110 年 11 月 1 日送達，訴願人不服，於 110 年 11 月 15 日向本府提起訴願，110 年 12 月 14 日補充訴願理由，111 年 1 月 5 日及 111 年 2 月 18 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。」第 51 條規定：「依本法指定之公共設施保留地，不得為妨礙其指定目的之使用。但得繼續為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用。」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。……」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： (六)泡沫紅茶店。 (七)餐廳(館)。 (八)咖啡館。
第二十二組：餐飲業 (二)飲酒店（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：「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、本件訴願及補充理由略以：新工處沒計畫開闢道路，系爭建物早於都市計畫公告實施前落成，早期權狀註明是「建」不是「道」，使用人亦已經營 2 年在先，請撤銷原處分。

三、查訴願人所有系爭建物位於都市計畫道路用地及第 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）內，案外人○君有如事實欄所述將系爭建物作為餐館業、飲料店業使用之違規事實，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 26 日、110 年 5 月 5 日及 110 年 9 月 15 日協助營業態樣認定訪視表、原處分機關 110 年 2 月 19 日函、110 年 5 月 26 日函及其送達證書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張新工處沒計畫開闢道路，系爭建物早於都市計畫公告實施前落成，早期權狀註明是「建」不是「道」，使用人亦經營多年在先云云。經查：

(一) 按依都市計畫法指定之公共設施保留地，不得為妨礙其指定目的之使用；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 51 條及第 79 條第 1 項等規定自明。

(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道路用地及第 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）內，依本府工務局新建工程處 109 年 2 月 6 日北市工新配字第 1093010403 號函，餐館業及飲酒店業非屬道路用地使用項目；次依商業處 110 年 9 月 15 日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 18 時至 00 時 有消費者 8 位，正在用餐喝飲料……消費方式或其他補充說明事項：1. 訪視時，1 樓設吧檯 1 座，桌椅約 12 組……3. 經詢問現場負責人○先生表示，該店的消費以用餐為主，客人不能單點酒類，亦不許客人帶酒入內飲用。……」該訪視表並經現場人員○○○簽名確認在案；系爭建物有作為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使用之事實，堪可認定。原處分機關審認上開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）」，而系爭建物部分位於道路用地，不允許作為「第 21 組：飲食業（營業樓地板面積 150 平方公尺以下者）」使用，訴願人違反都市計畫法第 51 條規定，並無違誤。又依內政部 105 年 10 月 27 日台內地字第 1050436952 號函釋：「主旨：地目等則制度自 106 年 1 月 1 日正式廢除……說明：……二、按地目等則制度日據時期依土地使用現況所銓定，沿襲以來，其於土地登記簿之記載與現況已不相符。目前都市土地使用管制係以都市計畫及其相關法令規定辦理……。」是訴願主張早期權狀是「建」不是「道」，尚與本件違規事實之認定無涉。訴願主張，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 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 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）