

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 111 年 2 月 17 日北市都築字第 11130144541 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、本市大安區○○○路○○段○○巷○○弄○○號及○○號○○樓等建築物（下稱系爭建物，建物登載面積合計為 158.4 平方公尺）位於都市計畫第 4 之 1 種住宅區（特），臨接寬度 8 公尺計畫道路，依本府民國（下同）97 年 9 月 30 日府都規字第 09705499400 號公告「變更臺北市○○大道（○○○路至○○路段）兩側第 3 種住宅區及道路用地為第 3 之 1 種住宅區（特）、公園用地、第 4 種住宅區為第 4 之 1 種住宅區（特）、停車場用地為公園用地細部計畫暨劃定都市更新地區計畫案」（下稱 97 年 9 月 30 日公告之都市計畫），該計畫區內之第 4 之 1 種住宅區（特）適用第 4 之 1 種住宅區規定辦理。本市商業處（下稱商業處）前於 109 年 12 月 24 日派員至系爭建物 2 號 1 樓與地下 1 樓訪視，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，並移請原處分機關處理。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 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 9 條之 1 規定，第 4 之 1 種住宅區不允許作「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 1 月 25 日北市都築字第 1103013007 號函（下稱 110 年 1 月 25 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等裁處，110 年 1 月 25 日函於 110 年 1 月 27 日送達。

二、嗣商業處於 110 年 5 月 5 日派員前往系爭建物訪視，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餐館業、飲酒店業，並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 22 組：餐飲業（一）營業樓地板面積超過 150 平方公尺之飲食業」及「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）」依該自治條例第 9 條之 1、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 4 之 1 種住宅區不允許作「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，且雖得附條件允許作「第 22 組：餐飲業」使用（允許使用條件：1、設置地點應臨接寬度 12 公尺以上之道路。2、限於建築物第 1 層、第 2 層及地下 1 層使用。設於第 2 層者，其同層及以下各樓層須均非住宅使用。3、除第（二）目外，營業樓地板面積應在 500 平方公尺以下。）然系爭建物臨接道路寬度不符合允許使用條件，原處分機關審認訴願人使用系爭建物，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 9 條之 1 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 6 月 7 日北市都築字第 11030476511 號裁處書（下稱 110 年 6 月 7 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。110 年 6 月 7 日裁處書於 110 年 6 月 9 日送達。

三、商業處復於 110 年 9 月 17 日派員前往系爭建物訪視，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餐館業、飲料店業、飲酒店業，並移請原處分機關處理。經原處分機關審認訴願人所營餐館業、飲料店業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」、訴願人所營飲酒店業之營業態樣歸屬同條附表規定之「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）」，訴願人使用系爭建物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 9 條之 1 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 2 階段等規定，以 110 年 10 月 13 日北市都築字第 11030

857441 號裁處書（下稱 110 年 10 月 13 日裁處書）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。110 年 10 月 13 日裁處書於 110 年 10 月 15 日送達。

四、商業處於 111 年 1 月 25 日再次派員前往系爭建物訪視，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餐館業、飲料店業，並移請原處分機關處理。案經原處分機關審認訴願人所營餐館業及飲料店業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」，訴願人使用系爭建物仍違反都市計畫法第 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 9 條之 1 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 2 階段等規定，以 111 年 2 月 17 日北市都築字第 11130144541 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 111 年 2 月 21 日送達，訴願人不服，於 111 年 3 月 15 日向本府提起訴願，111 年 3 月 23 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、本件 111 年 3 月 15 日訴願書請求欄記載：「……請求撤銷臺北市政府地政局 111 年 2 月 17 日北市都築字第 11130144544 號裁處書……」並檢附原處分影本，經本府法務局於 111 年 3 月 17 日電洽訴願人之代表人確認其係對原處分不服，訴願書訴願請求欄所載處分機關及文號應屬誤繕，有該局公務電話紀錄在卷可憑，合先敘明。
- 二、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、縣轄市公所得處其土地或建築物所有權人、使用者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 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 9 條規定：「在第四種住宅區內得為下列規定之使用：一 允許使用……（十四）第十六組：文康設施。二 附條件允許使用……（六）第二十一組：飲食業。（七）第二十六組：日常服務業……（十一）第三十組：……（十二）第三十三組：健身服務業……。」第 9 條之 1 規定：「在第四之一種住宅區內得為第四種住宅區規定及下列附條件允許使用：一 第二十二組：餐飲業。二 第二十七組：一般服務業。但不包括（二十九）自助儲物空間。三 第三十組：金融保險業。四 第三十二組：娛樂服務業之（十二）資訊休閒業。五 第三十三組：健身服務業。六 第三十七組：旅遊及運輸服務業。」

第五條附表（節錄）

使用組	使用項目
第二十二組：餐飲業	(一)營業樓地板面積超過 150 平方公尺之飲食業。
第三十二組：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）。

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
住四之一	第二十二組：餐飲業（一）營業樓地板面積超過 150 平方公尺之飲食業。	一、設置地點應臨接寬度 12 公尺以上之道路。 二、限於建築物第 1 層、第 2 層及地下 1 層使用。設於第 2 層者，其同層	

		及以下地面各樓層須均為非住宅使用。 三、除第（二）目外，營業樓地板面積應在 500 平方公尺以下。	
--	--	--	--

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。	受處分人未履行第 2 階段應盡之義務，經處罰 2 次以上，處違規使用人及建築物(或土地)所有權人各新臺幣 30 萬元罰鍰，並對違規使用地點停止供水、供電，必要時亦得強制拆除，所需費用由受處分人負擔。

」

臺北市政府 97 年 9 月 30 日府都規字第 09705499400 號公告變更臺北市○○大道（○○○路至○○○路段）兩側第 3 種住宅區及道路用地為第 3 之 1 種住宅區（特）、公園用地、第 4 種住宅區為第 4 之 1 種住宅區（特）、停車場用地為公園用地細部計畫暨劃定都市更新地區計畫案：「… …伍、變更內容……臺北市大安區○○大道（○○○路至○○○○路段）南側部分土地 原計畫第四種住宅區 新計畫第四之一種住宅區（特）……陸、土地使用分區管制一、本計畫區內之土地變更為第三之一種住宅區（特）、第四之一種住宅區（特）之使用分區，除建蔽率及容積率依調整前土地使用分區之建蔽率及容積率外，其餘分別適用本市土地使用分區管制規則第三之一種住宅區、第四之一種住宅區辦理。……」

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。」

三、本件訴願理由略以：本案經委由建築師事務所丈量後，扣除本營業樓地板面積非營業用之廚房及廁所後，並檢討計算本案營業使用面積為 140.86 平方公尺，小於 150 平方公尺，符合第 22 組餐飲業（一）使用面積規範，原處分認定事實及裁罰對象顯有違誤，請撤銷原處分。

四、查系爭建物位於都市計畫第 4 之 1 種住宅區（特），依本府 97 年 9 月 30 日公告之都市計畫該區適用第 4 之 1 種住宅區規定；訴願人於 111 年 1 月 25 日經商業處查得仍有使用系爭建物作飲料店業及餐館業之違規情事，有商業處 109 年 12 月 24 日、110 年 5 月 5 日、110 年 9 月 17 日、111 年 1 月 25 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、建物登記謄本、原處分機關 110 年 1 月 25 日函、110 年 6 月 7 日裁處書、110 年 10 月 13 日裁處書及其送達證書等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

五、至訴願人主張本案經委由建築師事務所丈量後，扣除本營業樓地板面積非營業用之廚房及廁所後，並檢討計算本案營業使用面積為 140.86 平方公尺，小於 150 平方公尺，符合第 22 組餐飲業（一）使用面積規範云云。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) 查本件依本府 97 年 9 月 30 日公告之都市計畫及系爭建物地籍套繪都市計畫使用分區圖影本顯示，系爭建物位於都市計畫第 4 之 1 種住宅區（特）內，臨接寬度 8 公尺計畫道路，前經商業處分別於 109 年 1 月 24 日、110 年 5 月 5 日、110 年 9 月 17 日派員前往系爭建物訪視，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、餐館業、飲料店業，並移請原處分機關處理。經原處分機關審認訴願人所營飲酒店業之營業態樣歸屬臺北市土地分區管制自治條例第 5 條附表規定之「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）」；其所營餐館業、飲料店業之營業態樣歸屬臺北市土地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」，上開使用系爭建物已違反都市計畫法第 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 9 條之 1 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等規定，分別裁罰在案。
- (三) 次查依商業處於 111 年 1 月 25 日再次派員前往系爭建物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 18 時至 02 時 有消費者 15 位，正在抽水煙……消費方式或其他補充說明事項：一、訪視時營業中，現場主要提供西式簡餐及 evian 磺泉水及水煙供不特定人點取計價，水煙或餐點必點（2 擇 1）二、消費方式：水煙 1000~1500 元，餐點：150~680 元，evian 200~400 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、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餐館業、飲料店業之事

實，堪可認定。系爭建物位於第 4 之 1 種住宅區（特），依 97 年 9 月 30 月公告之都市計畫、臺北市土地使用分區管制自治條例第 9 條之 1 規定，該區雖得附條件允許作「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」使用，惟系爭建物臨接道路寬度不符合該組之允許使用條件，業如前述。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。

(四) 另依原處分機關 111 年 4 月 6 日北市都築字第 1113026274 號函所附訴願答辯書理由三（二）說明略以：「……查系爭建物經營『餐館業』違反都市計畫法，經本局行政指導及裁處在先，訴願人於 111 年 3 月 15 日始向本局提出營業樓地板面積陳述說明書……，主張其營業樓地板面積小於 150 平方公尺，惟因資料不全，經本局於 111 年 3 月 23 日函請訴願人補正……，故其面積檢討尚未經本局核准在案，並未符合相關規定。次查訴願人之營業樓地板面積陳述資料，『吧檯（面積為 15.47 平方公尺）非屬『廚房』，並非上述規定之可扣除面積，訴願人之營業樓地板面積陳述經檢討後仍大於 150 平方公尺，不符合相關規定……』是訴願人主張系爭建物營業使用面積小於 150 平方公尺一節，尚難採據。從而，原處分機關以原處分處訴願人 10 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內停止違規使用，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

六、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	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 111 年 5 月 20 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）