

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 111 年 7 月 12 日北市都築字第 11130534961 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、本市松山區○○○路○○段○○號地下 1 樓建築物（下稱系爭建物）位於都市計畫第 2 種商業區及第 3 種住宅區內。本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）111 年 1 月 24 日辦理臺北市登記有案之八大行業營業場所聯合檢查，查認訴願人於系爭建物經營三溫暖業，涉擴大營業，乃以 111 年 3 月 10 日北市商三字第 1116009087 號函請原處分機關依權責查處；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 33 組：健身服務業（六）營業性浴室（含三溫暖）」，依該自治條例第 8 條及第 23 條規定，在 2 種商業區允許，惟在第 3 種住宅區不允許作「第 33 組：健身服務業（六）營業性浴室（含三溫暖）」使用，乃以 111 年 3 月 16 日北市都築字第 1113022423 號函（下稱 111 年 3 月 16 日函）通知訴願人確保建築物合法使用，倘於文到次日起 2 個月後經本府權責機關稽查仍有違規營業態樣情事，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，111 年 3 月 16 日函於 111 年 3 月 17 日送達。
- 二、嗣商業處於 111 年 6 月 15 日派員至系爭建物訪視，發現訴願人於系爭建物仍經營三溫暖業，乃當場製作商業稽查紀錄表，以 111 年 6 月 22 日北市商三字第 1116015640 號函移請原處分機關依權責處理；另再以 111 年 7 月 5 日北市商三字第 1116022330 號函（下稱 111 年 7 月 5 日函）釐清系爭建物實際營業範圍並提供相關圖資予原處分機關。經原處分機關審認訴願人將系爭建物位於第 3 種住宅區部分違規作「第 33 組：健身服務業（六）營業性浴室（含三溫暖）」使用，違反都市計畫法第 3

4 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 111 年 7 月 12 日北市都築字第 11130534961 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 111 年 7 月 14 日送達，訴願人不服，於 111 年 8 月 3 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）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……（十五）第三十三組：健身服務業之（二）國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所、健身房、韻律房。……」

第五條附表（節錄）

使用組	使用項目
第三十三組：健身服務業	……

(六)營業性浴室(含三溫暖)。

.....

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：依 111 年 3 月 16 日函，訴願人隨即與房東及大樓管

理委員會討論改善施工細節，並接洽建築設計師規劃改善違規使用，約定於 111 年 5 月 1 日施工。然因訴願人之多數員工於 5 月 1 日起陸續確診新冠肺炎，不得已將改善工程延後，非蓄意拖延，請求撤銷原處分；又 111 年 7 月 26 日之聯合稽查針對違反都市計畫法，訴願人已改善完成通過檢查。

三、查系爭建物坐落於都市計畫第 2 種商業區及第 3 種住宅區內，經原處分機關查認訴願人有如事實欄所述仍於第 3 種住宅區範圍將系爭建物作為「第 33 組：健身服務業（六）營業性浴室（含三溫暖）」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、系爭建物建物測量成果圖、商業處 111 年 1 月 24 日檢查紀錄表及 111 年 6 月 15 日稽查紀錄表、111 年 7 月 5 日函及其附件、現場採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張接洽建築設計師規劃改善違規使用，約定於 111 年 5 月 1 日施工，惟訴願人之多數員工於 5 月 1 日起陸續確診新冠肺炎，不得已將改善工程延後，非蓄意拖延云云。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 2 種商業區及第 3 種住宅區。次依商業處 111 年 6 月 15 日稽查紀錄表影本記載略以：「……四、……營業中，營業時間：24 小時……五、營業態樣……另入口大廳後方吸菸室、5 間美容室、1 間整復室、2 間寢室及餐飲櫃檯後方部分座位區及更衣室右方寢室、洗衣間、鍋爐室位於非許可營業範圍內，均使用中……稽查結果：……現場經營經濟部公司行號營業項目代碼表定義之三溫暖業……。」上開紀錄表經現場人員簽名確認在案；原處分機關審認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 33 組：健身服務業（六）營業性浴室（含三溫暖）」，並審認訴願人違反都市計畫法第 34 條等規定，自屬有據。又原處分機關前

以 111 年 3 月 16 日函通知訴願人應確保建築物合法使用，111 年 3 月 16 日函於 111 年 3 月 17 日送達，訴願人既已知悉在第 3 種住宅區不允許作「第 33 組：健身服務業（六）營業性浴室（含三溫暖）」使用，惟訴願人仍有繼續為違規使用之情事，並經商業處 111 年 6 月 15 日派員訪視查得，尚難諉以員工陸續確診新冠肺炎而將改善工程延後為由，冀邀免責。至訴願人縱已於 111 年 7 月 26 日已改善完成，惟此屬事後改善行為，尚不影響本件違規行為之成立。訴願主張，不足採據。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 階段規定，以原處分處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內停止違規使用，並無不合，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 盛 子 龍
委員 洪 偉 勝
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒

中華民國 111 年 10 月 4 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）