

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 8 月 1 日北市都築字第 11130494561 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、本市信義區○○○路○○段○○巷○○號○○樓建築物（下稱系爭建物，登記面積為 145.42 平方公尺）位於都市計畫第 3 種住宅區，臨接寬度 8 公尺計畫道路，經本府體育局（下稱體育局）於民國（下同）111 年 4 月 20 日派員至現場稽查，查認訴願人於系爭建物經營運動訓練業，乃以 111 年 4 月 25 日北市體產字第 11130162502 號函（下稱 111 年 4 月 25 日函）請原處分機關依權責查處；案經原處分機關審認訴願人於該址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「第二十七組：一般服務業（四）運動訓練班（營業樓地板面積 300 平方公尺以下者）」，依該自治條例第 8 條及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，在第 3 種住宅區，得附條件允許作「第二十七組：一般服務業（四）運動訓練班（營業樓地板面積 300 平方公尺以下者）」使用（允許使用條件：一、營業樓地板面積未達 100 平方公尺者，設置地點應臨接寬度 10 公尺以上之道路；其餘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 層及地下 1 層使用。但於地下 1 層設置者，應有獨立樓梯及出入口。三、其毗鄰兩側及直上 1 樓層區分所有建物為住宅使用者，應取得該等建物所有權人之書面同意。）然系爭建物臨接道路寬度不符上開允許使用條件，原處分機關乃以 111 年 4 月 28 日北市都築字第 1113035050 號函（下稱 111 年 4 月 28 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上開營業態樣情事，將依都市計畫法裁處，該函於 111 年 5 月 4 日送達。

二、體育局於 111 年 7 月 14 日派員至系爭建物查察，發現訴願人於系爭建物

仍經營運動訓練業，乃以 111 年 7 月 15 日北市體產字第 1113003174 號函（下稱 111 年 7 月 15 日函）移請原處分機關依權責查處。案經原處分機關審認訴願人仍將系爭建物作為臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條附表規定之「第二十七組：一般服務業（四）運動訓練班（營業樓地板面積 300 平方公尺以下者）」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，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 階段規定，以 111 年 8 月 1 日北市都築字第 11130494561 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。該裁處書於 111 年 8 月 3 日送達，訴願人不服，於 111 年 8 月 31 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：「第三種住宅區內得為下列規定之使用：……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)……」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
第二十七組：一般服務業	…… (四)運動訓練班(營業樓地板面積300平方公尺以下者)。 ……

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
住三	第二十七組：一般服務業 …… (四)運動訓練班(營業樓地板面積300平方公尺以下者)。 ……	…… 一、營業樓地板面積未達100平方公尺者，設置地點應臨接寬度10公尺以上之道路；其餘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層及地下1層使用。但於地下1層設置者，應有獨立樓梯及出入口。 三、其毗鄰兩側及直上1樓層區分所有建物為住宅使用者，應取得該等建物所有權人之書面同意。 ……	

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：訴願人實際使用營業之樓地板面積未達 100 平方公尺，設置地點所臨接之道路寬度已達 10 公尺以上之道路，請撤銷原處分。

三、查系爭建物坐落於都市計畫第 3 種住宅區，前經體育局於 111 年 4 月 20 日派員查認訴願人於系爭建物經營運動訓練業，經原處分機關以 111 年 4 月 28 日函通知訴願人請確保建物合法使用，系爭建物於 111 年 7 月 14 日再遭查獲作為運動訓練業使用，有系爭建物坐落土地地籍套繪都市計畫使用分區圖、系爭建物標示部列印資料、建物測量成果圖、體育局 111 年 4 月 25 日函、111 年 7 月 15 日函及 111 年 7 月 14 日轄管場館（不含游泳池）檢查表、原處分機關 111 年 4 月 28 日函及送達證書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張實際使用營業之樓地板面積未達 100 平方公尺，設置地點所臨接之道路寬度已達 10 公尺以上之道路云云。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 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 條及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 3 種住宅區得附條件允許作「第二十七組：一般服務業（四）運動訓練班（營業樓地板面積 300 平方公尺以下者）」（允許使用條件：一、營業樓地板面積未達 100 平方公尺者，設置地點應臨接寬度 10 公尺以上之道路；其餘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 層及地下 1 層使用。但於地下 1 層設置者，應有獨立樓梯及出入口。三、其毗鄰兩側及直上 1 樓層區分所有建物為住宅使用者，應取得該等建物所有權人之書面同意。）使用。

- （二）查本件依地籍套繪都市計畫使用分區圖影本所示，系爭建物位於都市計畫第 3 種住宅區，臨接 8 公尺寬計畫道路。次查體育局於 111 年 4 月 20 日派員至現場稽查，查認訴願人經營運動訓練業，並移請原處分機關依權責查處，經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「第二十七組：一般服務業（四）運動訓練班（營業樓地板面積 300 平方公尺以下者）」，惟因系爭建物臨接道路寬度為 8 公尺，不符第 3 種住宅區得附條件允許作「第二十七組：一般服務業（四）運動訓練班（營業樓地板面積 300 平方公尺以下者）」使用之條件（營業樓地板面積未達 100 平方公尺者，設置地點應臨接寬度 10 公尺以上之道路；其餘設置地點應臨接寬度 12 公尺以上之道路），乃以 111 年 4 月 28 日函通知訴願人確保建築物合法使用在案。嗣體育局於 111 年 7 月 14 日派員至系爭建物查察，發現訴願人於系爭建物仍經營運動訓練業，有卷附系爭建物坐落土地地籍套繪都市計畫使用分區圖、體育局 111 年 4 月 25 日函、111 年 7 月 15 日函、111 年 7 月 14 日轄管場館（不含游泳池）檢查表等影本在卷可憑。原處分機關審認訴願人違反都市計畫法第 34 條等規定，尚非無憑。訴願人主張系爭建物臨接 10 公尺以上道路，似有誤解，不足採認。復依卷附系爭建物標示部列印資料、建物測量成果圖等影本所示，訴願人使用之系爭建物登載面

積為 145.42 平方公尺，又縱如訴願人所稱實際使用營業之樓地板面積未達 100 平方公尺，亦無礙系爭建物臨接計畫道路寬度不符合第 3 種住宅區得附條件允許作「第二十七組：一般服務業（四）運動訓練班（營業樓地板面積 300 平方公尺以下者）」使用之允許使用條件之認定。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等規定裁罰訴願人，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（公出）
委員 張 慕 貞（代行）
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 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒

中華民國 111 年 10 月 31 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）