

訴 願 人 ○○工作室

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 11 月 24 日北市都築字第 11130892751 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

- 一、本市萬華區○○路○○段○○巷○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），位於都市計畫第 3 種住宅區（但是否在道路用地〔公共設施用地〕應依建築線或俟地籍測量分割後再確定）。本市商業處（下稱商業處）前於 111 年 3 月 10 日派員至系爭建物訪視，認定案外人○○工作坊於現場經營攝影業，並移請原處分機關處理。經原處分機關審認其營業態樣歸屬行為時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（十一）照相及軟片沖印業」，依行為時臺北市土地使用分區管制自治條例第 8 條規定，第 3 種住宅區不允許作「第 27 組：一般服務業（十一）照相及軟片沖印業」使用，乃以 111 年 3 月 23 日北市都築字第 1113026456 號函（下稱 111 年 3 月 23 日函）通知系爭建物使用人即案外人○○工作坊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，並副知建築物所有權人請其善盡監督管理使用人合法使用建築物之責，如上開營業行為之使用人異動，建築物所有權人仍應善盡告知及管理監督之責，是異動後之使用人如有上開違規使用情事者，不另予行政指導；原處分機關將逕予裁處，111 年 3 月 23 日函於 111 年 3 月 25 日送達。
- 二、嗣商業處於 111 年 11 月 15 日派員前往系爭建物訪視，認定訴願人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攝影業等，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攝影業部分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（十一）照相及軟片沖印業」，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（十一）照相及軟片沖印業」使用，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 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 階段等規定，以 111 年 11 月 24 日北市都築字第 11130892751 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 11 月 25 日送達，訴願人不服，於 111 年 12 月 5 日經由原處分機關向本府提起訴願，111 年 12 月 28 日補正訴願程式及補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、本件 111 年 12 月 28 日訴願書記載：「……發文字號：北市都築字第 11130892752 號……」惟原處分機關 111 年 11 月 24 日北市都築字第 11130892752 號函僅係檢送原處分等與訴願人之函文，揆其真意，應係對原處分不服，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 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（一）第一組：獨立、雙併住宅。……（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（營業樓地板面積三百平方公尺以下者）、（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	…… （十一）照相及軟片沖印業。 ……

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 3 類	其他（非屬於第 1 類或第 2 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。」

三、本件訴願及補充理由略以：如今的攝影業是完全無污染的產業，應該是在第 3 種住宅區使用，且並無造成鄰居的居住困擾，也無遇到鄰居告知說明光線問題，原處分機關無限上綱限制人民，感到十分困擾。

四、查系爭建物位於都市計畫第 3 種住宅區，訴願人於 111 年 11 月 15 日經商業處查得有將系爭建物作攝影業使用之情事，有商業處 111 年 11 月 15 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、建物標示部列印資料、原處分機關 111 年 3 月 23 日函及其送達證書等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

五、至訴願人主張如今的攝影業是完全無污染的產業，應該是在第 3 種住宅區使用，且並無造成鄰居的居住困擾，也無遇到鄰居告知說明光線問題云云。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。復按臺北市土地使用分區管制自治條例第 8 條規定，第 3 種住宅區不允許作「第 27 組：一般服務業（十一）照相及軟片沖印業」使用。

（二）查本件依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 3 種住宅區，復依商業處於 111 年 11 月 15 日派員前

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 9 時至 18 時……無消費者
。……消費方式或其他補充說明事項：1. 現場設 1 化妝檯 2 閃光燈及
些許攝影器材，主要供不特定人上網預約租賃攝影器材及拍攝業務
（至該址拍攝及外出拍攝）。2. 消費方式：租賃器材：依不同項目
計價 100 元起、拍攝：以件計價，500 元起。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租賃、攝影業
……」該訪視表並經訴願人之合夥人○○○簽名確認在案；是訴願
人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
義之攝影業之事實，堪可認定。惟第 3 種住宅區不允許作「第 27 組
：一般服務業（十一）照相及軟片沖印業」使用，且查系爭建物前
經商業處於 111 年 3 月 10 日派員前往訪視，認定現場經營攝影業，經
原處分機關以 111 年 3 月 23 日函通知系爭建物使用人即案外人○○工
作坊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，並副知建築物所有
權人請其善盡監督管理使用人合法使用建築物之責，如上開營業行
為之使用人異動，異動後之使用人如有上開違規使用情事者，將逕
予裁處等在案，111 年 3 月 23 日函於 111 年 3 月 25 日送達。則原處分機
關審認訴願人違反都市計畫法第 34 條等規定而予以裁處，並無違誤
，訴願人尚難以攝影業無污染及未造成鄰居居住困擾等為由，冀邀
免責。從而，原處分機關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，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	連	堂	凱
委員	張	慕	貞
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽
委員	邱	駿	彥

委員 郭 介 恒
委員 李 建 良
委員 宮 文 祥

中華民國 112 年 2 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）