

訴 願 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 112 年 3 月 17 日北市都築字第 11230166163 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○○樓及○○樓建築物（下稱系爭建物），位於都市計畫第 4 種住宅區，臨接 15 公尺寬計畫道路，建物登載面積○○樓為 84.43 平方公尺（含平台），○○樓為 111.18 平方公尺，合計登載面積為 195.61 平方公尺。本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）111 年 9 月 14 日派員至系爭建物○○樓訪視，查得案外人○○有限公司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料店業、餐館業及飲酒店業，乃當場製作協助營業態樣認定訪視表，以 111 年 9 月 20 日北市商三字第 1116031964 號函移請原處分機關依權責處理。經原處分機關審認該案外人之營業態樣分別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 21 組：飲食業」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）」，依同自治條例第 9 條規定，在第 4 種住宅區得附條件允許作「第 21 組：飲食業」使用（允許使用條件：1、設置地點應臨接寬度 8 公尺以上之道路。2、限於建築物第 1 層及地下 1 層使用。）），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 111 年 9 月 28 日北市都築字第 1113074339 號函（下稱 111 年 9 月 28 日函）通知案外人○○有限公司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（下稱查處作業程序）裁處。同函並副知系爭建物所有權人即訴願人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，訴願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；111年9月28日函於111年10月4日送達訴願人。

- 二、嗣商業處於112年1月7日派員前往系爭建物○○樓訪視，發現案外人○○有限公司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料店業、餐館業及飲酒店業，乃當場製作協助營業態樣認定訪視表，並移請原處分機關處理。案經原處分機關審認案外人○○有限公司之營業態樣分別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」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）」，依臺北市土地使用分區管制自治條例第9條規定，在第4種住宅區得附條件允許作「第21組：飲食業」使用（允許使用條件：1、設置地點應臨接寬度8公尺以上之道路。2、限於建築物第1層及地下1層使用。），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；原處分機關審認案外人○○有限公司違反都市計畫法第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條等規定，乃依都市計畫法第79條第1項及查處作業程序第2類第1階段等規定，以112年1月31日北市都築字第11230060611號裁處書（下稱112年1月31日裁處書）處案外人○○有限公司新臺幣（下同）6萬元罰鍰，並限於文到次日起1個月內停止違規使用；另以112年1月31日北市都築字第11230060612號函（下稱112年1月31日函）副知訴願人，請其善盡所有權人監督管理之責；112年1月31日函於112年2月4日送達訴願人。
- 三、商業處再於112年3月8日派員前往系爭建物稽查，發現案外人○○有限公司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飲料店業、餐館業及飲酒店業，乃當場製作協助營業態樣認定訪視表，並移請原處分機關處理。案經原處分機關審認案外人○○有限公司擴大系爭建物營業面積至○○樓，其將系爭建物作「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」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）」使用，依自治條例第9條規定，在第4種住宅區不允許作為上開使用，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9條等規定，乃依都市計畫法第79條第1項及查處作業程序第2類第2階段等規定，以112年3月17日北市都築字第11230166163號裁處書（下稱原處分）處訴願人

15萬元罰鍰，並限於文到次日起1個月內停止違規使用。原處分於112年3月23日送達，訴願人不服，於112年3月27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：金融保險業……（十二）第三十三組：健身服務業……。」

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： …… （三）飲食店。 ……
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。 （二）飲酒店（營業樓地板面積150平方公尺以下者）。
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	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： （三）飲食店。	一、設置地點應臨接寬度 8 公尺以上之道路。 二、限於建築物第 1 層及地下 1 層使用。	

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
第二類 與主要使用不相容者（臺北市土地使用分區管制自治條例第 93 條第 2 款）或經本府認定有影響環境品質之虞者。	處違規使用人新臺幣 6 萬元罰鍰，限期 1 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 15 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 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。」

110 年 10 月 1 日府都築字第 11030824191 號公告：「主旨：公告臺北市住宅區違規經營飲酒店業及夜店業，以『臺北市政府處理建築物及其基地違反都市計畫法第 79 條第 1 項事件查處作業程序』第二類分類之規定查處。……公告事項：一、依臺北市政府處理建築物及其基地違反都市計畫法第 79 條第 1 項事件查處作業程序（以下稱本作業程序），第二類係指與主要使用不相容者（臺北市土地使用分區管制自治條例第 93 條第 2 款）或經本府認定有影響環境品質之虞者。二、飲酒店業及夜店業因營業特性，係屬『經本府認定有影響環境品質之虞者』，特公告本市住宅區違規經營飲酒店業及夜店業，將依本作業程序第二類分類之規定查處。」

二、本件訴願理由略以：○○有限公司承租訴願人之房屋後，取得房屋在租賃期間之使用權利，訴願人並無入內查核之權；訴願人收受原處分機關 111 年 9 月 28 日函及 112 年 1 月 31 日函後，皆以 Line 傳送訊息，告知○○有限公司必須遵守法令，已善盡監督管理之責。

三、查訴願人所有系爭建物位於都市計畫第 4 種住宅區，前經原處分機關查得系爭建物○○樓違規作為「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）」等使用，分別以 111 年 9 月 28 日函、112 年 1 月 31 日函等通知訴願人請其善盡監督管理使用人合法使用建築物之責；嗣系爭建物復於 112 年 3 月 8 日遭查得仍違規作為「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 3 2 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，有系爭建物地籍套繪都市計畫使用分區圖、建物標示部、商業處 111 年 9 月 14 日、112 年 1 月 7 日、112 年 3 月 8 日協助營業態樣認定訪視表、原處分機關 111 年 9 月 28 日函、112 年 1 月 31 日函及其送達證書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張承租人承租系爭建物，訴願人無入內查核之權，訴願人業以 Line 告知○○有限公司必須遵守法令云云。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 4 種住宅區，臨接寬度 15 公尺計畫道路。前經商業處於 111 年 9 月 14 日派員前往系爭建物 1 樓訪視，查得案外人○○有限公司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料店業、餐館業及飲酒店業，並經原處分機關審認該案外人之營業態樣分別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」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）」，依同自治條例第 9 條規定，在第 4 種住宅區得附條件允許作「第 21 組：飲食業」使用（允許使用條件：1、設置地點應臨接寬度 8 公尺以上之道路。2、限於建築物第 1 層及地下 1 層使用。），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 111 年 9 月 28 日函通知訴願人善盡監督管理使用人合法使用建築物之責；嗣商業處於 112 年 1 月 7 日派員前往系爭建物 1 樓訪視，發現案外人○○有限公司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料店業、餐館業、飲酒店業，案經原處分機關審認案外人○○有限公司之營業態樣分別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」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）」，依臺北市土地使用分區管制自治條例第 9 條規定，在第 4 種住宅區得附條件允許作「第 21 組：飲食業」使用（允許使用條件：1、設置地點應臨接寬度 8 公尺以上之道路。2、限於建築物第 1 層及地下 1 層使用。），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 112 年 1 月 31 日函通知訴願人，請善盡所有權人監督管理之責在案。111 年 9 月 28 日及 112 年 1 月 31 日函分別於 111 年 10 月 4 日及 112 年 2 月 4 日送達訴願人，有卷附送達證書影本可稽，惟原處分機關依商業處 112 年 3 月 8 日稽查結果，發現系爭建物有作「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」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）」使用之情事，乃審認其違反都市計畫法及臺北市土地使用分區管制自治條例等規定，並無違誤。

- （三）又查訴願人為系爭建物所有權人，本於對該建物之所有而對之具有事實上管領力，所承擔的是對其所有物合法與安全狀態之維護，若物之狀態產生違法情事，即負有排除違法狀態回復合法狀態之責任。本件依原處分機關 112 年 4 月 12 日北市都築字第 1123006203 號函所附訴願答辯書理由三（一）記載略以：「……訴願人僅以通訊軟體 Line 向使用人關心 6 萬元罰鍰繳款進度，並告知使用人……『必須再度告訴你，房屋不能違規使用』、『如果我有收到罰單，你必須繳交罰鍰』等消極性的告知性監督，並無較具體、積極排除違規使用之管理作為。不但原本○○樓違規使用未改善，且被本市商業處查到擴大於○○樓違規使用，實難謂有善盡建物所有權人之監督、管理之責……」可知訴願人明知其所有之系爭建物持續違規作為飲酒店業，仍未積極採取任何有效措施善盡監督管理之責，以確保建築物合法使用，其容任系爭建物一再違規使用，未盡所有權人排除建築物違法狀態、維持合法使用狀態之責任，難謂不可歸責。訴願主張，尚難採據。從而，原處分機關以原處分處訴願人 15 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。

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 連 堂 凱（公出）

委員 張 慕 貞 (代行)
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 112 年 5 月 26 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）