

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 21 日北市都築字第 11230171583 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人及案外人○○○（下稱○君）所有本市士林區○○○路○○段○○號○○樓、○○號○○樓（下合稱系爭建物；建物登載面積為 74.76【含平台】、133.51 平方公尺【含平台】；合計登載面積為 208.27 平方公尺）及○○號○○樓建築物，位於都市計畫第 3 種住宅區，臨接 24 公尺寬計畫道路。本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）111 年 6 月 23 日派員至系爭建物及○○號○○樓建築物訪視，查得案外人○○店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餐館業，乃當場製作協助營業態樣認定訪視表，並移請原處分機關依權責處理。經原處分機關審認該案外人○○店之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 22 組：餐飲業（一）營業樓地板面積超過 150 平方公尺之飲食業。」，依同自治條例第 8 條規定，在第 3 種住宅區不允許作「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，乃以 111 年 7 月 5 日北市都築字第 1113052805 號函（下稱 111 年 7 月 5 日函）通知案外人○○店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及○君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，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。111 年 7 月 5 日函分別於 111 年 7 月 8 日及 7 月 11 日送達訴願人及○君。

二、嗣商業處於 111 年 10 月 11 日派員前往系爭建物訪視，發現案外人○○○

店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餐館業，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。原處分機關分別以 111 年 10 月 26 日北市都築字第 1113081348 號函（下稱 111 年 10 月 26 日函）及 111 年 11 月 3 日北市都築字第 1113065703 號函（下稱 111 年 11 月 3 日函）通知案外人○○店陳述意見並就其於系爭建物經營餐館業之營業樓地板面積提供相關資料，經案外人○○店分別以 111 年 10 月 31 日及 111 年 11 月 9 日陳述說明書說明。商業處復於 111 年 11 月 19 日派員前往系爭建物及○○號○○樓建築物訪視，發現案外人○○店仍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餐館業，乃當場製作協助營業態樣認定訪視表，並再次移請原處分機關處理；原處分機關審認案外人○○店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。」，依同自治條例第 8 條規定，在第 3 種住宅區不允許作「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，案外人○○店違反都市計畫法第 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 項及查處作業程序第 3 類第 1 階段等規定，以 111 年 11 月 25 日北市都築字第 11130683591 號裁處書（下稱 111 年 11 月 25 日裁處書）處案外人○○店新臺幣（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；並另以 111 年 11 月 25 日北市都築字第 11130683592 號函（下稱 111 年 11 月 25 日函）副知訴願人及○君，請其等善盡所有權人監督管理之責；111 年 11 月 25 日函分別於 111 年 11 月 29 日及 111 年 12 月 1 日送達訴願人及○君。

三、嗣商業處再次於 112 年 3 月 4 日派員前往系爭建物訪視，發現○○店仍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餐館業，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○○店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。」，依同自治條例第 8 條規定，在第 3 種住宅區不允許作「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，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 項及查處作業程序第 3 類第 2 階段等規定，以 112 年 3 月 21 日北市都築字第 11230171583 號裁處書（下稱原處分）處訴願人及○君 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 112 年 3 月 23 日送達，訴願人不服，於 112 年 4 月 21 日向本府提起訴願，6 月 16 日補正訴願程式，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 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……（九）第二十一組：飲食業。（十）第二十六組：日常服務業。……」

#### 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。 ……

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。未能於前項期限內改善者，得提出具體改善計畫向臺北市政府都市發展局（以下簡稱都發局）申請延長，都發局依實際狀況重新核定改善期限，最長不得超過 3 個月，並以 1 次為限。	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。」

二、本件訴願理由略以：在 111 年 10 月 26 日函之後，即委託建築師針對○

○樓平面營業面積檢討，建築師與原處分機關承辦人員交涉後，郵寄文件補給承辦人，○○餐廳地下室已無商業行為卻被開罰，經與原處分機關、商業處、建管處等開會討論，原來是原處分機關與建築師對於圖面上有些地方有不同見解，詳細深入了解後知悉確實違法，故立即找新地點，請撤銷原處分。

三、查訴願人及○君所有系爭建物位於都市計畫第 3 種住宅區，前經原處分機關查得系爭建物及○○號○○樓建築物違規作為「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。」使用，分別以 111 年 7 月 5 日函、111 年 11 月 25 日函等通知訴願人及○君請其等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 4 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」使用，有系爭建物地籍套繪都市計畫使用分區圖、建物相關部別列印資料、商業處 111 年 6 月 23 日、111 年 10 月 11 日、111 年 11 月 19 日及 112 年 3 月 4 日協助營業態樣認定訪視表、原處分機關 111 年 7 月 5 日函、111 年 11 月 25 日函及其送達證書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張已補寄文件予原處分機關，係因建築師與原處分機關見解不同，嗣後已知悉確實違法，立即另尋地點云云。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 3 種住宅區，臨接寬度 24 公尺計畫道路。前經商業處於 111 年 6 月 23 日派員前往系爭建物等訪視，查得案外人○○店於現場經

營經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表定義之餐館業，並經原處分機關審認該案外人○○店之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 22 組：餐飲業（一）營業樓地板面積超過 150 平方公尺之飲食業。」，依同自治條例第 8 條規定，在第 3 種住宅區不允許作「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，乃以 111 年 7 月 5 日函通知系爭建物所有權人即訴願人及○君善盡監督管理使用人合法使用建築物之責；111 年 7 月 5 日函於 111 年 7 月 8 日及 7 月 11 日送達訴願人及○君；嗣商業處於 111 年 10 月 11 日派員前往系爭建物訪視，發現案外人○○店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餐館業，原處分機關分別以 111 年 10 月 26 日函及 111 年 11 月 3 日函通知案外人○○店陳述意見並就其於系爭建物經營餐館業之營業樓地板面積提供相關資料，經案外人○○店分別以 111 年 10 月 31 日及 111 年 11 月 9 日陳述說明書說明；商業處復於 111 年 11 月 19 日派員前往系爭建物等訪視，發現案外人○○店仍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餐館業，原處分機關審認案外人○○店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。」，依同自治條例第 8 條規定，在第 3 種住宅區不允許作「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，乃以 111 年 11 月 25 日函通知訴願人及○君，請其等善盡所有權人監督管理之責在案；111 年 11 月 25 日函分別於 111 年 11 月 29 日及 111 年 12 月 1 日送達訴願人及○君，有卷附送達證書影本可稽；惟依商業處 112 年 3 月 4 日訪視結果，系爭建物仍有作「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。」使用之情事，則原處分機關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）又查訴願人及○君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 5 月 11 日北市都築字第 1123024074 號函所附訴願答辯書理由三（二）記載略以：「……依據商業處 112 年 3 月 13 日北市商三字第 1126004279 號函檢附 112 年 3 月 4 日協助營

業態樣認定訪視表之訪視情形……雖當時○○樓並未使用，惟案址○○樓實際營業樓地板面積仍大於 150 平方公尺，本局前於 111 年 11 月 25 日北市都築字第 11130683592 號函說明，營業樓地板面積檢討未符合規定，其營業樓地板面積仍大於 150 平方公尺並副知訴願人……故非訴願人所陳述在去年 111 年已經委託……建築師處理完成……」及原處分機關 111 年 11 月 25 日函說明三記載略以：「次經商業處 111 年 10 月 11 日認定旨揭建築物○○樓之營業態樣為『餐館業』……『營業樓地板面積』認定方式……經……商業於 111 年 10 月 31 日及同年 11 月 9 日提出陳述說明……故前述 111 年 10 月 11 日認定態樣之業別，仍係歸屬『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。』……」可知原處分機關業以 111 年 11 月 25 日函通知訴願人及○君說明系爭建物作餐館業（營業樓地板面積超過 150 平方公尺）使用，違反都市計畫法等相關規定，訴願人及○君明知其所有之系爭建物持續違規作為餐館業（營業樓地板面積超過 150 平方公尺）使用，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，其等 2 人容任系爭建物一再違規使用，難謂已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。訴願主張，尚難採據。從而，原處分機關以原處分處訴願人及○君 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。

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  
委員 張 慕 貞  
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 112 年 7 月 18 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（112 年 8 月 14 日以前）或向臺北高等行政法

院（112 年 8 月 15 日以後）提起行政訴訟。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；臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）