

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 112 年 10 月 20 日北市都築字第 11230707131 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、本市大安區○○○路○○巷○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），位於都市計畫第 4 種住宅區，臨接寬度 8 公尺計畫道路，建物登記面積扣除公用梯廳後為 143.95 平方公尺（含平台）。本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）109 年 6 月 24 日派員至系爭建物訪視，查得案外人「○○」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 109 年 7 月 2 日北市商三字第 1096015636 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，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 109 年 7 月 10 日北市都築字第 1093074266 號函（下稱 109 年 7 月 10 日函）通知案外人「○○」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）等裁處。同函並副知系爭建物所有權人○○○○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，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。

二、嗣商業處於 112 年 9 月 19 日派員至系爭建物訪視，認定現場經營經濟部

公司行號及有限合夥營業項目代碼表定義之之飲料店業、餐館業及飲酒店業，乃當場製作 112 年 9 月 19 日協助營業態樣認定訪視表（下稱 112 年 9 月 19 日訪視表），經訴願人之代表人簽名確認並移請原處分機關處理。案經原處分機關審認訴願人飲酒店業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（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，第 4 種住宅區不允許作「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，訴願人上開營業態樣違反都市計畫法第 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 階段規定，以 112 年 10 月 20 日北市都築字第 11230707131 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 1 個月內停止違規使用。原處分於 112 年 10 月 26 日送達。訴願人不服，於 112 年 11 月 22 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……在直轄市為直轄市人民政府……。」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 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……。」

第五條附表（節錄）

使用組	使用項目
第 21 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 22 組：餐飲業 （二）飲酒店（營業樓地板面積 150 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
住四	第 21 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： （一）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。

」

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：訴願人餐廳室內裝潢擺設，並無酒櫃或放置酒類，實無從經營作為飲酒店業使用，在營業時間內全程均是供應餐點，並無在用餐時間外販售酒精飲料之行為，此由菜單即可證明。

三、查系爭建物位於都市計畫第 4 種住宅區，訴願人有如事實欄所述使用系爭建物作為飲酒店業之違規事實，有系爭建物地籍套繪都市計畫使用分區圖、商業處 112 年 9 月 19 日訪視表及現場照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張室內裝潢擺設，並無酒櫃或放置酒類，實無從經營作為飲酒店業使用，在營業時間內全程均是供應餐點，並無在用餐時間外販售酒精飲料之行為云云。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 4 種住宅區，臨接寬度 8 公尺計畫道路。商業處前於 109 年 6 月 24 日派員至系爭建物訪視，認定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酒店業等，經原處分機關審認案外人「○○」之飲酒店業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（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 109 年 7 月 10 日函通知案外人「○○」確保建築物合法使用，並副知建築物所有權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，案外人及建築物所有權人仍應善盡告知及管理監督之責，異動後之使用人如有上開違規使用情事者，不另予行政指導在案。

(三)嗣商業處於 112 年 9 月 19 日派員至系爭建物進行訪視，依其所製作之訪視表影本記載略以：「……二、現場狀況……營業中，營業時間：自 18 時至翌日 01 時 30 分……有消費者 6 位，正在用餐、喝飲料及喝酒……消費方式或其他補充說明事項：1. 現場設有 1 座調酒吧檯（後方為 1 座酒櫃），1 位調酒師……該店主

要係供人用餐、喝飲料及喝酒之場所。2. 消費方式：……調酒
350~400 元/杯、烈酒（威士忌）1500~4500 元/瓶。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
之餐館業、飲料店業、飲酒店業……」112 年 9 月 19 日訪視表並
經訴願人之代表人簽名確認在案；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飲酒店業之
事實，堪可認定。系爭建物位於第 4 種住宅區，依臺北市土地
使用分區管制自治條例第 9 條等規定，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，是原處分機關審認訴願人違反都市計畫法第 34 條等規定
，並無違誤。復依卷附 112 年 9 月 19 日現場照片影本所示，系爭
建物現場設有調酒吧檯及酒櫃，其上置有酒類，可知訴願人主
張現場無酒櫃或放置酒類，無從作為飲酒店業使用等節，與事
實不符，尚難憑採。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭
規定，並無不合，應予維持。

五、另訴願人就原處分申請停止執行一節，業經本府審酌無訴願法第 93 條
第 2 項規定得停止執行之情事，並以 112 年 12 月 6 日府訴二字第 1126086
389 號函復訴願人在案，併予敘明。

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（公假）
委員 張 慕 貞（代行）
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽
委員 邱 駿 彦
委員 郭 介 恒
委員 宮 文 祥

中華民國 113 年 1 月 26 日

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 10
1 號）

