

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 11 月 28 日北市都築字第 11230765983 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人所有本市松山區○○街○○號○○樓、○○樓建築物（下稱系爭建物），位於都市計畫第 3 種住宅區，臨接 10 公尺寬計畫道路，○○樓、○○樓登載面積皆為 81.29 平方公尺（合計為 162.58 平方公尺）。本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）111 年 5 月 11 日及 111 年 5 月 21 日派員至系爭建物訪視，查得案外人○○有限公司（下稱○○公司）於系爭建物○○樓、○○樓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、餐館業」，並當場製作協助營業態樣認定訪視表，移請原處分機關依權責處理。經原處分機關審認○○公司餐館業、飲料店業部分、飲酒店業部分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 22 組：餐飲業（一）營業樓地板面積超過 150 平方公尺之飲食業」、「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）」，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。」、「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，乃以 111 年 5 月 23 日北市都築字第 1113041381 號函（下稱 111 年 5 月 23 日函）、111 年 5 月 31 日北市都築字第 1113044140 號函（下稱 111 年 5 月 31 日函）通知○○公司確保建築物合法使用，倘於文到次日起 2 個月後經稽查仍有上開違規之營業態樣情事，將逕依都市計畫法裁處。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之責，倘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 5 月 23 日函及 111

年 5 月 31 日函於 111 年 5 月 26 日及 111 年 6 月 7 日送達訴願人。

二、商業處復於 111 年 8 月 26 日、111 年 11 月 17 日、112 年 2 月 10 日、112 年 5

月 5 日派員前往系爭建物訪視，分別發現○○公司於系爭建物○○樓、○○樓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、飲料店業及飲酒店業」、「餐館業、飲料店業及飲酒店業」、「餐館業及飲酒店業」、「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○○公司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」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）」，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 及行為時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（下稱查處作業程序）規定，以 111 年 9 月 22 日北市都築字第 11130723241 號、111 年 11 月 30 日北市都築字第 11130901591 號、112 年 3 月 3 日北市都築字第 11230131951 號、112 年 6 月 7 日北市都築字第 11230309891 號裁處書處○○公司罰鍰，並限期停止違規使用、停止違規建物供水供電等。另以 111 年 9 月 22 日北市都築字第 11130723242 號函（下稱 111 年 9 月 22 日函）副知訴願人，請其善盡所有權人監督管理之責，依限期停止違規使用，否則得依法予以裁處，及以 111 年 11 月 30 日北市都築字第 11130910593 號、112 年 3 月 3 日北市都築字第 11230131953 號、112 年 6 月 7 日北市都築字第 11230309893 號裁處書（下稱 111 年 11 月 30 日裁處書、112 年 3 月 3 日裁處書、112 年 6 月 7 日裁處書）處訴願人新臺幣（下同）15 萬、15 萬、30 萬元罰鍰，並限期停止違規使用、停止違規建物供水供電等。本市建築管理工程處（下稱建管處）於 112 年 7 月 3 日執行系爭建物○○樓、○○樓斷水斷電，復以 112 年 7 月 24 日北市都建使字第 11230348682 號函（下稱 112 年 7 月 24 日函）依訴願人申請准予恢復供水供電。

三、商業處又於 112 年 9 月 1 日派員至系爭建物訪視，發現○○公司於系爭建物○○樓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、飲料店業及飲酒店業」，除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。原處分機關審認○○公司上開營

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（營業樓地板面積 150 平方公尺以下者）」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 8 條規定，第 3 種住宅區得附條件允許作「第 21 組：飲食業（營業樓地板面積 150 平方公尺以下者）」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，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、行政罰法第 18 條及查處作業程序規定，以 112 年 9 月 20 日北市都築字第 11230612521 號裁處書處○○公司罰鍰並限期停止違規使用；另以 112 年 9 月 20 日北市都築字第 11230612522 號函（下稱 112 年 9 月 20 日函）副知訴願人，請其善盡所有權人監督管理之責，依限停止違規使用，否則得依法予以裁處。112 年 9 月 20 日函於 112 年 9 月 25 日送達訴願人。

四、嗣商業處於 112 年 10 月 27 日派員至系爭建物訪視，發現○○公司於系爭建物○○樓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、飲料店業及飲酒店業」，除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。原處分機關審認○○公司上開飲酒店業之營業態樣仍將系爭建物○○樓作為「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）」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、行政罰法第 18 條及查處作業程序規定，以 112 年 11 月 28 日北市都築字第 11230765981 號裁處書處○○公司罰鍰，並對違規使用地點停止供水、供電；另依都市計畫法第 79 條第 1 項、行政罰法第 18 條及查處作業程序規定，以 112 年 11 月 28 日北市都築字第 11230765983 號裁處書（下稱原處分）處訴願人 15 萬元罰鍰，並勒令停止違規使用。原處分於 112 年 12 月 1 日送達訴願人。訴願人不服，於 112 年 12 月 25 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、查本件訴願書雖未記載不服之行政處分書文號，惟記載：「……請求撤銷行政處分書……」並檢附原處分影本，揆其真意，訴願人應係不服原處分，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。」

行政罰法第 18 條規定：「裁處罰鍰，應審酌違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響及因違反行政法上義務所得之利益，並得考量受處罰者之資力。……」

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：「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 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	（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 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）。 ……

」

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。
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	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	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

		土地)所有權人。	按次連續處罰。	拆除，所需費用由受處分人負擔。
--	--	----------	------------------	-----------------

備註：…… 3、依本作業程序裁處後，違規行為經權責機關通報改善完成，並經都發局簽報結案者，再遭查獲違規行為，逕依第一階段裁處。……」

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。」

三、本件訴願理由略以：系爭建物○○樓涉及違反都市計畫法規定？

四、查訴願人所有系爭建物位於都市計畫第 3 種住宅區，前經原處分機關查認有如事實欄所述違規作為「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」、「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）」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，對訴願人裁處及請其善盡監督管理使用人合法使用建築物之責等；嗣系爭建物 1 樓再於 112 年 10 月 27 日遭查得仍違規作為「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）」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 5 月 11 日、111 年 5 月 21 日、111 年 8 月 26 日、111 年 11 月 17 日、112 年 2 月 10 日、112 年 5 月 5 日、112 年 9 月 1 日及 112 年 10 月 27 日協助營業態樣認定訪視表、原處分機關 111 年 5 月 23 日函、111 年 5 月 31 日函、111 年 9 月 22 日函、111 年 11 月 30 日裁處書、112 年 3 月 3 日裁處書、112 年 6 月 7

日裁處書、112 年 9 月 20 日函及其送達證書、建管處 112 年 7 月 24 日函等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人質疑系爭建物○○樓違反都市計畫法規定云云。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 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，訴願人所有之系爭建物位於都市計畫第 3 種住宅區，臨接寬度 10 公尺計畫道路，系爭建物○○樓、○○樓登載面積皆為 81.29 平方公尺（合計共 162.58 平方公尺）。商業處自 111 年 5 月 11 日起多次於系爭建物查得使用人○○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餐館業、飲料店業、飲酒店業等，經原處分機關審認上開營業態樣違反都市計畫法第 34 條、第 79 條及臺北市都市計畫施行自治條例等規定，乃多次對訴願人裁處及請其善盡監督管理使用人合法使用建築物之責在案；惟原處分機關依商業處 112 年 10 月 27 日至系爭建物○○樓訪視結果，發現現場仍違規作飲酒店業使用，其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 8 條規定，在第 3 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，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，若建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。本件依卷附相關資料，可知原處分機關以系爭建物○○樓、○○樓有違規作為餐館業、飲酒店業使用之情事，自 111 年 5 月 23 日起多次發函通知及裁處訴願人，及經建管處執行停止供水供電並准予復水復電在案，惟系爭建物○○樓仍繼續違規作為飲酒店業使用；

是訴願人明知其所有之系爭建物○○樓持續違規使用，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。則原處分機關審酌訴願人容任系爭建物使用人○○公司違反行政法上義務行為之主觀犯意及應受責難程度等，依行政罰法第 18 條、都市計畫法第 79 條第 1 項、查處作業程序等規定，處訴願人 15 萬元罰鍰，命其停止違規使用，並無違誤。訴願主張，尚難採據。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。

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 盛 子 龍
委員 洪 偉 勝
委員 宮 文 祥

中華民國 113 年 2 月 27 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 101 號）