

訴 願 人 ○○○○股份有限公司

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 113 年 4 月 29 日北市都築字第 11330216011 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

### 主 文

訴願駁回。

### 事 實

一、本市大同區○○街○○巷○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），位於都市計畫第 4 種住宅區，建物登記面積為 81.9 平方公尺（含平台）。本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）109 年 8 月 11 日派員至系爭建物查察，認定案外人○○食品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餐館業，並當場製作臺北市商業處協助營業態樣認定訪視表（下稱營業態樣認定訪視表），移請原處分機關依權責處理。經原處分機關審認案外人○○食品有限公司之營業態樣歸屬臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條規定之「第 21 組：飲食業（營業樓地板面積 150 平方公尺以下）」，而系爭建物之土地使用分區為第 4 種住宅區，臨接寬度 5.45 公尺之計畫道路，依該自治條例第 9 條等規定，第 4 種住宅區得附條件允許作「第 21 組：飲食業」（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。）使用，然系爭建物臨接道路寬度不符合上開允許使用條件。原處分機關以案外人○○食品有限公司有違反都市計畫法等規定之情事，乃以 109 年 8 月 24 日北市都築字第 1093091244 號函通知系爭建物使用人即案外人○○食品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經營上開營業態樣情事，原處分機關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裁處，並副知建物所有權人○○○（下稱○君）善盡監督管理使用人合法使用建築物之責，倘有違反都市計畫法相關規定之違規使用情事，或上開營業行為之使用人異動，案外人○○食品有限公司及建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營業態樣之情事者，原處分機關不另予行政指導，將逕依上開規定予以裁處。該函分別於 109 年 8 月 25 日、109 年 9 月 1 日送達案外人○○○。

○食品有限公司及○君。商業處復於 109 年 11 月 10 日派員前往系爭建物查察，認定案外人○○食品有限公司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，當場製作營業態樣認定訪視表，並移請原處分機關處理；經原處分機關審認案外人○○食品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 階段規定，以 110 年 1 月 14 日北市都築字第 11030063572 號函檢送同日期北市都築字第 11030063571 號裁處書處案外人○○食品有限公司新臺幣（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，並敘明屆期未停止違規使用者，將再處使用人及建築物（或土地）所有權人罰鍰等，另請建物所有權人○君善盡所有權人監督管理之責，依限停止違規使用，否則依法裁處所有權人；該函於 110 年 1 月 15 日送達案外人○○食品有限公司及○君。商業處再於 110 年 4 月 23 日派員前往系爭建物查察，發現案外人○○食品有限公司已停業、大門深鎖，現場處於淨空狀態業已搬遷，門口貼有搬遷啟示，已於 110 年 4 月 12 日結束營業。

二、嗣商業處於 113 年 3 月 5 日再次派員至系爭建物查察，發現訴願人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餐館業，乃當場製作營業態樣認定訪視表，經訴願人之員工簽名確認並移請原處分機關依權責處理。經原處分機關審認訴願人之營業態樣歸屬臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條規定之「第 21 組：飲食業（營業樓地板面積 150 平方公尺以下）」，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 階段規定，以 113 年 4 月 29 日北市都築字第 11330216011 號裁處書（下稱原處分）處訴願人 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 113 年 5 月 2 日送達，訴願人不服，於 113 年 5 月 14 日經由原處分機關向本府提起訴願，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：在中央為內政部；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 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。……」第 97 條之 5 規定：「本自治條例所稱附條件允許使用者，其附條件允許使用標準由市政府定之，並送臺北市議會備查。」

#### 第 5 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。 ..... (七)餐廳(館)。 .....

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	一、設置地點應臨接寬度 8 公尺以	

<p>本組限於營業樓地板面積 150 平方公尺以下之下列各款：</p> <p>.....</p> <p>(三)飲食店。</p> <p>.....</p> <p>(七)餐廳(館)。</p> <p>.....</p>	<p>上之道路。</p> <p>二、限於建築物第 1 層及地下 1 層使用。</p>	
--	--	--

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 1 階段
第 3 類	其他(非屬於第 1 類或第 2 類者)。
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 1 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。」

二、本件訴願理由略以：本案基地鄰接計畫道路寬度 5.45 公尺（○○街○○巷），道路對側有公園（建成公園），公園深度約 109 公尺再鄰接對側計畫道路寬度 5.45 公尺（○○街○○巷），依臺北市土地使用分區附條件允許使用標準規定，設置地點應臨接寬度 8 公尺以上之道路，此處所謂面前道路寬度認定，若依臺北市土地使用分區管制自治條例第 12 條、第 13 條規定，面前道路寬度並非單以計畫道路寬度直接認定，住宅區建築基地臨接或面前道路對側有公園、綠地、河川等者，建築物高度比之計算得將該等寬度計入，則本案面前道路寬度應認定超過 112 公尺；若依建築技術規則建築設計施工編第 14 條第 5 款規定，基地面前道路中間夾有綠帶或河川，以該綠帶或河川兩側道路寬度之和，視為基地之面前道路，且以該基地直接臨接一側道路寬度之 2 倍為限，則本案面前道路寬度應認定為 10.9 公尺（ $5.45\text{ 公尺} \times 2$ ）；若按系爭建物 67 年興建時建築技術規則建築設計施工編第 14 條規定，建築物高度不得超過基地面前道路寬度之 1.5 倍加 6 公尺，計算得知允建高度為 14.175 公尺（ $1.5 \times 5.45\text{ 公尺} + 6\text{ 公尺}$ ），然系爭建物領有之 67 使字 XXXX 號使用執照之建物高度為 14.7 公尺，顯然面前道路寬度非僅依計畫道路寬度 5.45 公尺計算。本案基地面前道路寬度符合臺北市土地使用分區管制自治條例及臺北市土地使用分區附條件允許使用標準之規定，請撤銷原處分。

三、查系爭建物坐落於本市土地使用分區之第 4 種住宅區，臨接寬度 5.45 公尺之計畫道路，依臺北市土地使用分區管制自治條例第 9 條等規定，第 4 種住宅區得附條件允許作「第 21 組：飲食業」（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，系爭建物臨接道路寬度不符合上開允許使用條件，即不允許作「第 21 組：飲食業（營業樓地板面積 150 平方公尺以下）」使用。案外人○○食品有限公司前於系爭建物作「餐館業」使用，有違反都市計畫法第 34 條等規定之情事，經原處分機關以 109 年 8 月 24 日北市都築字第 1093091244 號函通知案外人○○

食品有限公司確保建築物合法使用，倘於文到次日起 2 個月後經稽查通報仍有上開營業態樣情事，將逕依相關規定裁處，並副知建物所有權人，請使用人及所有權人於使用人有異動時仍應善盡告知及管理監督之責等，該函分別於 109 年 8 月 25 日、109 年 9 月 1 日送達案外人○○食品有限公司及○君。惟系爭建物復經商業處於 113 年 3 月 5 日再次查察，發現訴願人於系爭建物作「餐館業」使用，原處分機關審認訴願人將系爭建物違規使用作為「第 21 組：飲食業（營業樓地板面積 150 平方公尺以下）」使用之事實，有商業處 109 年 8 月 11 日、113 年 3 月 5 日營業態樣認定訪視表及系爭建物之土地使用分區圖等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張依臺北市土地使用分區管制自治條例第 12 條、第 13 條或建築技術規則等規定計算，應認定案址面前道路寬度非僅 5.45 公尺，其符合臺北市土地使用分區管制自治條例及臺北市土地使用分區附條件允許使用標準規定云云。  
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) 查本件依商業處 113 年 3 月 5 日營業態樣認定訪視表影本記載略以：「……二、現場狀況……營業中，營業時間：平日自 11 時至 21 時假日自 10 時至 21 時……有消費者 19 位，正在用餐……消費方式或其他補充說明事項：1. 訪視時現場設有 15 組桌椅，1 座廚房，主要提供義大利麵、鬆餅等餐點供不特定人現場食用。2. 消費方式：義大利麵 250 元～330 元、鬆餅早午餐 265 元～320 元。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……。」該營業態樣認定訪視表並經訴願人之員工○○○簽名確認在案。是訴願人於系爭建物經營餐館業，該營業態樣歸屬臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條規定之「第 21 組：飲食業（營業樓地板面積 150 平方公尺以下）」；再查系爭建物坐落之土地使用分區為第 4 種住宅區，臨接寬度 5.45 公尺之計畫道路，依臺北市土地使用分區管制自治條例第 9 條等規定，第 4 種住宅區得附條件允許作「第 21 組：飲食業」（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，惟系爭建物臨接寬度 5.45 公尺計畫道路

，不符合上開應臨接寬度 8 公尺以上之道路之允許使用條件，即不允許作「第 21 組：飲食業（營業樓地板面積 150 平方公尺以下）」使用。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。至訴願人主張建物面前道路寬度依臺北市土地使用分區管制自治條例第 12 條、第 13 條或建築技術規則等規定計算，應認定非僅 5.45 公尺一節，惟查臺北市土地使用分區管制自治條例第 12 條規定：「住宅區建築基地臨接或面前道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、河川區、湖泊、水堰或其他類似空地者。其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。」及第 13 條規定：「住宅區內建築基地臨接二條以上道路，其高度比之計算如下：……」；建築技術規則建築設計施工編第 14 條規定：「建築物高度不得超過基地面前道路寬度之一·五倍加六公尺。面前道路寬度之計算，依左列規定：……五、基地面前道路中間夾有綠帶或河川，以該綠帶或河川兩側道路寬度之和，視為基地之面前道路，且以該基地直接臨接一側道路寬度之二倍為限。……」均係規範興建建築物之高度或高度比之計算方式，為避免建築物過高而影響鄰近建築物之日照、通風及採光，故在確保都市交通、通風、採光、日照及安全原則下，兼顧人民權益，就建築物高度或高度比之檢討，得將面前道路之綠帶、公園、河川等計入一併檢討，此與臺北市土地使用分區管制自治條例第 97 條之 5 及臺北市土地使用分區附條件允許使用標準規定係為保障住宅區之消防、環保、公共安全等居住環境品質所定設置地點應臨接道路之寬度規定係屬二事。另原處分機關就訴願人主張案址路寬認定疑義部分函詢臺北市建築管理工程處，經該處以 113 年 5 月 20 日北市都建使字第 1136126007 號函說明系爭建物領有 67 使字 XXXX 號使用執照，其地籍圖及 1 樓平面圖皆顯示道路寬度為 5.45 公尺，有系爭建物之土地使用分區圖、原核准圖在卷可憑。訴願主張，應係誤解法令，不足採據。從而，原處分機關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，原處分應予維持。

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 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 113 年 8 月 13 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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）