

訴 願 人 ○○有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○ 律 師

訴 願 代 理 人 ○○○ 律 師

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 2 月 15 日北市都築字第 11330107551 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

### 主 文

訴願駁回。

### 事 實

一、本市信義區○○路○○巷○○號○○樓建築物（下稱系爭建物，建物登記面積為 84.59 平方公尺）位於都市計畫第 3 種住宅區，臨接 6 公尺寬計畫道路。本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）112 年 10 月 5 日派員至系爭建物訪視，查得訴願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「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。經原處分機關審認訴願人經營餐館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 21 組：飲食業」，而系爭建物之土地使用分區為第 3 種住宅區，臨接寬度 6 公尺之計畫道路，依該自治條例第 8 條及臺北市土地使用分區附條件允許使用標準第 2 條及其附表規定，第 3 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。），惟查系爭建物臨接道路寬度不符上開允許使用條件，乃以 112 年 10 月 27 日北市都築字第 1123073627 號函（下稱 112 年 10 月 27 日函）通知系爭建物使用人即訴願人確保建築物合法使用，倘於文到次日起 2 個月後經稽查仍有違規之營業態樣情事，將逕依都市計畫法裁處，該函於 112 年 10 月 31 日送達。

二、商業處復於 113 年 1 月 17 日派員前往系爭建物訪視，認定訴願人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。經原處分機關審認訴願人違反都市計畫法第 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 2 月 15 日北市都築字第 11330107552 號函檢送同日期北市都築字第 11330107551 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 3 個月內停止違規使用。原處分於 113 年 2 月 17 日送達。訴願人不服，於 113 年 3 月 15 日向本府提起訴願，5 月 9 日、6 月 19 日補充訴願資料及訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

### 理 由

一、本件訴願書記載請求事項：「為不服臺北市政府都市發展局 113 年 2 月 15 日北市都築字第 11330107552 號函……」，惟查原處分機關 113 年 2 月 15 日北市都築字第 11330107552 號函僅係檢送原處分等予訴願人之函文，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。」

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 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。」

第五條附表（節錄）

使用組	使用項目
第 21 組：飲食業	<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>

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
住三	<p>第 21 組：飲食業</p> <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>一、設置地點應臨接寬度 8 公尺以上之道路。</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（下稱處理原則）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：（一）A 類：違規使用屬臺北市各使用分區一〇二年七月二十五日（含）前已存在，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。（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。前項之設立時點，得函請使用人舉證，並依商業登記、稅籍資料及

其他足以證明之書件、圖像…等認定之。」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）。	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。

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。」

三、本件訴願及補充理由略以：

（一）系爭建物雖臨接寬度未及 8 公尺以上之道路，然系爭建物之人員出入，因所處之大樓社區於前後臨○○路及 XXX 巷處則設有大門出入口，而大門出入口之○○路及 XXX 巷均為寬度 8 公尺以上之道路，則系爭建物之臨接道路應指人員通行大樓社區之前後大門出入口認定為是，今該大門出入口所臨接道路均為寬度 8 公尺以上之道路，則基於規範目的應符合臨接道路寬度 8 公尺以上道路之標準。

（二）訴願人於系爭建物辦理經營餐飲業等公司變更登記，前經市府准予變更在案，嗣於系爭建物以經營「飲食用」為室內裝修用途，更經原處分機關核發「建築物室內裝修合格證明」在案，應有信賴保護原則之適用。

（三）訴願人於 107 年 2 月 22 日變更營業地點至本市信義區○○路○○巷○○

號○○樓經營前，係由另一家「○○○○○小吃店」承租經營餐飲業，該店早於 102 年 1 月起於該址作餐飲業使用，縱有違規使用，亦屬處理原則第 3 點所規定之 A 類，而非依處理原則第 3 點所規定之 B 類認定係於 102 年 7 月 25 日以後始違規使用予以裁罰，故原處分機關適用法令有誤，請撤銷原處分。

四、查系爭建物坐落於本市土地使用分區之第 3 種住宅區，臨接寬度 6 公尺之計畫道路，依臺北市土地使用分區管制自治條例第 8 條等規定，第 3 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」使用。訴願人前於系爭建物作「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 112 年 10 月 27 日函通知系爭建物使用人即訴願人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，該函於 112 年 10 月 31 日送達訴願人。惟系爭建物復經商業處於 113 年 1 月 17 日再次查察，發現訴願人仍於系爭建物作「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」使用之事實，有系爭建物地籍套繪都市計畫使用分區圖、商業處 112 年 10 月 5 日、113 年 1 月 17 日訪視表等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張系爭建物之臨接道路應以人員通行大樓社區之前後大門出入口認定，而大門出入口之○○路及 XXX 巷均為寬度 8 公尺以上之道路，應符合臨接道路寬度 8 公尺以上道路之標準，且其於系爭建物辦理經營餐飲業等公司變更登記，前經市府准予變更在案，應有信賴保護原則之適用云云。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 第 1 款等規定自明。

(二) 本件依商業處前揭 113 年 1 月 17 日訪視表影本記載略以：「……二、現場狀況：？營業中，營業時間：自 12 時至 22 時？有消費者 20 位，正在用餐聊天……消費方式或其他補充說明事項：1. 訪視時營業中，現場設有廚房 1 個及 6 組桌椅供不特定人食用中式餐點。現場無設價目表。2.

消費方式：依點餐內容計價，珠蔥炒香菇 280 元／份。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……。」並經訴願人之員工簽名確認在案；復依訴願人提供之菜單影本所示，訴願人有販售白切雞、宮保雞丁、生炒花枝、海鮮芋頭米粉等中式餐點，亦足證其於系爭建物內確有供應中式餐點服務，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）；再查系爭建物坐落之土地使用分區為第 3 種住宅區，臨接寬度 6 公尺之計畫道路，依臺北市土地使用分區管制自治條例第 8 條及臺北市土地使用分區附條件允許使用標準第 2 條及其附表規定，第 3 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 6 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」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。

(三) 至訴願人主張系爭建物之臨接道路應以人員通行大樓社區之前後大門出入口認定，而大門出入口之○○路及 XXX 巷均為寬度 8 公尺以上之道路，應符合臨接道路寬度 8 公尺以上道路之標準 1 節，按臺北市土地使用分區管制自治條例第 8 條、臺北市土地使用分區附條件允許使用標準第 2 條及其附表規定之允許使用條件已明文係設置地點應臨接寬度 8 公尺以上之道路，訴願主張系爭建物之臨接道路應以人員通行大樓社區之前後大門出入口認定等語，應係誤解法令，不足採據。況本府前以 107 年 2 月 22 日府產業商字第 10746216920 號函核准訴願人申請公司遷址變更登記時，已於該函說明三至五記載，其擬遷址於本市信義區○○路○○巷○○號○○樓從事主營業項目「F501030 飲料店業、F501060 餐館業」，經本府「營業場所協助查詢服務櫃檯」審查不符臺北市土地使用分區管制自治條例及建築管理相關規定；有關都市計畫法及建築法等相關規定，請洽原處分機關；並敘明公司登記之核准，與土地及建物是否合法使用係屬二事，訴願人實際經營業務之營業場所仍應符合都計、建管、消防等法令規定，違反者，應受上開法令之處罰等語，是本件訴願人並無信賴保護原則之適用，至為顯然。

(四) 復按處理原則第 3 點規定之違規案件區分處理方式雖區分為 A、B 二類，惟其區分所涉之使用時點，係以違規使用人本身使用之時點作為認定之依據，查訴願人公司原設立登記地址為本市信義區○○路○○巷○○號○○樓，而於

107 年 2 月 22 日始獲准公司登記地址變更登記至系爭建物地址，已如前述，訴願人違規使用系爭建物既非屬 102 年 7 月 25 日前已存在，自不符合處理原則第 3 點所規定之 A 類之要件，是原處分機關依處理原則第 3 點所規定之 B 類處理，並無違誤。訴願主張，均不足採。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。

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 范 秀 羽  
委員 郭 介 恒

中 華 民 國 113 年 8 月 23 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）