

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 113 年 7 月 5 日北市都築字第 11330498671 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○○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 58.92 平方公尺。本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）108 年 8 月 23 日派員至系爭建物查察，認定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、飲料店業，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」，而系爭建物之土地使用分區為第 4 種住宅區，臨接寬度 6 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。原處分機關以訴願人有違反都市計畫法等規定之情事，乃以 108 年 8 月 30 日北市都築字第 1083080162 號函（下稱 108 年 8 月 30 日函）通知訴願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，依同法第 79 條規定得處罰建築物所有權人。該函於 108 年 9 月 3 日送達訴願人。

二、商業處復於 113 年 4 月 11 日派員前往系爭建物查察，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，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 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 7 月 5 日北市都築字第 11330498672 號函檢送同日期北市都築字第 11330498671 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 7 月 9 日送達，訴願人不服，於 113 年 7 月 18 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、本件訴願書記載：「……請求撤銷或延緩台北市政府都市發展局 113 年 7 月 5 日，發文字號北市都築字第 11330498672 號裁處書。……」，惟查原處分機關 113 年 7 月 5 日北市都築字第 11330498672 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 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)。 ……	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 0 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（下稱查處作業程序）：「（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。
備註	1、裁處對象：第 1 階段函發裁處違規使用人，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、本件訴願理由略以：臺北市心中山巷弄好生活商圈發展協會籌備處，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（按：應係臺北市政府處理商圈內住宅區違反都市計畫法第七十九條第一項裁處作業原則之誤植，下稱商圈內住宅區裁處作業原則）所為連署尚在審核中，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 4 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 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」使用。訴願人於系爭建物作「餐館業」及「飲料店業」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 108 年 8 月 30 日函通知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，並副知建物所有權人，該函於 108 年 9 月 3 日送達訴願人。惟系爭建物復經商業處於 113 年 4 月 11 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」使用之事實，有商業處 108 年 8 月 23 日、113 年 4 月 11 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。

五、至訴願人主張系爭建物所在之商圈發展協會已依商圈內住宅區裁處作業原則規定進行連署云云。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 4 月 11 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：自 12 時至 20 時……有消費者 2 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 1 廚房，1 點餐櫃檯及數組桌椅，主要供不特定人至該址用餐及外帶餐點。2. 消費方式：依不同餐點計價，飯類 149 元起，炸物 60 元起，小菜 40 元起，甜點 120 元起。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」；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 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 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 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。至訴願人主張系爭建物所在之商圈發展協會已依商圈內住宅區裁處作業原則規定進行連署一節，惟查本府為有效處理商圈內之住宅區住商混合對居住生活品質影響，並兼顧地區發展及行政能量，針對本市商圈內住宅區違反都市計畫法第 79 條第 1 項規定案件之違規情節輕重採階段式處理，特訂定商圈內住宅區裁處作業原則，依該作業原則第 2 點及第 3 點第 2 款規定，倘該商圈經當地立案人民團體組織檢具 50 家以上或所有商家 2 分之 1 以上連署書等文件提出申請並經核准者，該商圈內商家違反都市計畫法第 79 條第 1 項規定情形屬「附條件」允許但不符條件者，於其 1 年內累計 3 次以上有第 3 點第 2 款所定之違反噪音管制法、空氣污染防制法、廢棄物清理法、食品安全衛生管理法或營業逾晚上 11 時等情事時，始依查處作業程序予以查處。本件依原處分機關答辯書所載，臺北市赤峰商圈永續發展協會於 113 年 6 月 11 日始依商圈內住宅區裁處作業原則規定檢附相關文件，向原處分機關提出赤峰商圈連署申請，目前尚在審查中，則該商圈之人民團體組織所提申請既未經原處分機關核准，本件尚無商圈內住宅區裁處作業原則之適用。訴願主張，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。

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 盛 子 龍
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒
委員 宮 文 祥

中 華 民 國 113 年 10 月 14 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）

