

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 113 年 12 月 12 日北市都築字第 11330905873 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○○之○○號建築物（下稱系爭建物，有 2 層樓，建物登記面積為 162.58 平方公尺），位於都市計畫第 3 種住宅區，臨接 10 公尺寬計畫道路。經民眾檢舉違規營業，本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）113 年 10 月 25 日派員查察，發現案外人○○○○有限公司（下稱○○公司）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」、「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 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）等規定，以 113 年 12 月 12 日北市都築字第 11330905871 號裁處書處○○公司新臺幣（下同）6 萬元罰鍰並限於文到次日起 10 日停止違規使用；另因系爭建物供前使用人○○○○有限公司（下稱○○公司）違規作第 22 組餐飲業之飲食店及第 32 組娛樂服務業之飲酒店，前經 8 次查獲、裁罰，並經停止供水、供電在案。系爭建物於申請恢復供水、供電後，另供○○公司違規作相同類組之違規使用，系爭建物所有權人即訴願人應受較高責難，乃以 113 年 12 月 12 日北市都築字第 11330905874 號函（下稱 113 年 12 月 12 日函）檢送同日期北市都築字第 11330905873 號裁處書（下稱原處分），處訴願人法定最高額 30 萬元罰鍰，並限於文到次日起 10 日停止違規使用。原處分於 113 年 12 月 18 日送達訴願人，訴願人不服，於

114 年 1 月 6 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、本件訴願書「行政處分書發文日期及文號」欄雖記載：「中華民國 113 年 12 月 12 日北市都築字第 11330905874 號」，惟原處分機關 113 年 12 月 12 日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。」

行政罰法第 18 條第 1 項規定：「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 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。……（十四）第三十組：金融保險業之（一）銀行……。（十五）第三十三組：健身服務業之（二）國術館……。」

第五條附表（節錄）

使用組	使用項目
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）。

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 2 階段	第 3 階段
第 2 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	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

			止違規使用，未停止使用者得按次處罰。	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。
--	--	--	--------------------	------------------------------------

」

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：訴願人與原處分機關簽署之切結書，承諾改正違規行為並遵守相關規範，但切結書並未載明若再次違規將處 30 萬元罰鍰，罰鍰金額過高，未符比例原則、未考量訴願人資力、未明確指出違規情節輕重，且訴願人已通知使用者終止租賃契約並要求搬遷，請撤銷或減輕原處分。

四、查訴願人所有之系爭建物位於本市土地使用分區之第 3 種住宅區，臨接 10 公尺寬計畫道路，依臺北市土地使用分區管制自治條例第 8 條等規定，不得作為「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」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，系爭建物於 113 年 10 月 25 日經查獲供○○公司作「餐館業」、「飲料店業」及「飲酒店業」使用，有違反都市計畫法第 34 條等規定之情事，有系爭建物地籍套繪都市計畫使用分區圖、商業處 113 年 10 月 25 日協助營業態樣認定訪視表、現場照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張罰鍰金額過高，未符比例原則、未考量訴願人資力、未明確指出違規情節輕重，且訴願人已通知使用者終止租賃契約並要求搬遷云云：

- (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 10 月 25 日臺北市商業處協助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 18 時至翌日 1 時……有消費者 39 位，正在用餐、喝飲料、喝酒……消費方式或其他補充說明事項：1. 訪視時營業中，現場 1 樓設有 9 組開放式桌椅，2 間包廂，1 座廚房；2 樓設有 3 間包廂，1 座調酒吧檯並備有調酒師，主要係供不特定人士用餐、喝飲料、喝酒之營利事業。2. 消費方式：餐食 200-380 元／份；調酒 350-400 元／杯；紅白酒 250 元；啤酒 200 元起；無酒精飲品 100-300 元／杯三、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、飲料店、飲酒店業……。」並有現場採證照片影本在卷可憑。是系爭建築物違規作餐館、飲料店、飲酒店等使用之事證明確，洵堪認定。
- (三) 次查，系爭建物前經商業處自 111 年至 113 年間 8 次查獲供案外人○○公司經營餐飲業、飲料店業、飲酒店業，經原處分機關多次函請訴願人，善盡所有權人監督管理之責，確保建物合法適用，及命停止違規使用並停止供水供電，嗣經訴願人以 113 年 7 月 22 日申請書及切結書，申請恢復供水、供電，切結絕不再自行或提供他人違規使用，否則願受依法處分，有該申請書及切結書影本附卷可稽，並為訴願人於訴願書中自承在案。惟商業處復於 113 年 10 月 25 日至現場查察，仍查得新使用人○○公司於系爭建物違規經營餐館業、飲料店業及飲酒店業之相同營業態樣，原處分機關依查處作業程序第 1 階段規定，就新使用人○○公司違規使用系爭建物裁處 6 萬元罰鍰，並限期停止違規使用，另考量本件訴願人雖非行為人，惟其經原處分機關自 111 年起多次發函及裁罰，並經原處分機關所屬本市建築管理工程處執行停止供水供電，嗣經准許恢復供水、供電，惟仍未善盡所有權人監督管理之責，確保建築物合法使用，卻容任前後使用人持續違規使用（2 年內反覆同一營業態樣之違規使用），未善盡所有人合法使用系爭建物之責任，則原處分機關依行政罰法第 18 條第 1 項規定，審酌系爭建物所有權人即訴願人違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響及資力等因素，以法定罰鍰最高額 30 萬元裁罰訴

願人，並無違誤，其所欲達成之排除非法使用、確保都市計畫土地分區使用等公共利益，難謂與訴願人所受裁處顯失均衡，亦與比例原則無違；訴願人尚難以其切結書未載明將處最高額罰鍰等為由，主張減輕罰鍰。至訴願人主張其已終止契約部分，縱訴願人確有事後改善違規行為，惟不影響本件違規事實之成立。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關所為處分，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（公出）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 陳 愛 娥

委員 李 瑞 敏

委員 王 士 帆

委員 陳 衍 任

委員 周 宇 修

委員 陳 佩 慶

委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 3 月 25 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）