

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 10 月 30 日北市都築字第 11330792081 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、本市文山區○○路○○段○○之○○號○○樓建築物（下稱系爭建物，領有 xx 使字第 xxx 號使用執照）位於都市計畫第 3 種住宅區，臨接寬度 22 公尺計畫道路，由訴願人獨資經營「○○○○工作室」。經本府體育局（下稱體育局）於民國（下同）113 年 6 月 5 日派員至現場稽查，認定訴願人於現場經營競技及休閒運動場館業之瑜珈館，並製作體育局轄管場館（不含游泳池）檢查表（下稱 113 年 6 月 5 日檢查表），移請原處分機關依權責查處。案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 條附表規定之「第 33 組：健身服務業（二）國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所、健身房、韻律房。」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 條附表規定，第 3 種住宅區得附條件允許作「第 33 組：健身服務業（二）國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所、健身房、韻律房。」（允許使用條件：1、設置地點應臨接寬度 15 公尺以上之道路。2、限於建築物第 1 層及地下 1 層使用。但於地下 1 層設置者，應有獨立樓梯及出入口。3、其毗鄰兩側及直上 1 樓層區分所有建物為住宅使用者，應取得該等建物所有權人之書面同意。）依系爭建物使用執照登載，其直上 1 樓層（即 2 樓）為住宅使用，其毗鄰兩側如為住宅使用，均應取得該等建物所有權人之書面同意。經原處分機關審認訴願人使用系爭建物，涉違反都市計畫法，而有未符合其毗鄰兩側及直上 1 樓層區分所有建物為住宅使用者，應取得該等建物所有權人書面同意之附條件允許使用規定，乃以 113 年 6 月 17 日北市都築字第 1133044113 號函（下稱 113 年 6 月 17 日函）通知訴願人檢附具體事證向原處分機關陳述意見，該函於 113 年 6 月 20 日送達，惟未獲訴願人回復。經原處分機關審認訴願人未符合其毗鄰兩側及直上 1 樓層區分所有建物為住宅使用者，應取得該等建物所有權

人書面同意之附條件允許使用規定，乃以 113 年 8 月 5 日北市都築字第 1133057109 號函（下稱 113 年 8 月 5 日函）通知訴願人確保建築物合法使用，倘於文到次日起 2 個月後仍有違規之營業態樣情事，將依都市計畫法裁處，該函於 113 年 8 月 7 日送達。

二、嗣體育局於 113 年 10 月 21 日再次派員前往系爭建物查察，認定訴願人於現場經營競技及休閒運動場館業之瑜珈館，並製作體育局轄管場館（不含游泳池）檢查表（下稱 113 年 10 月 21 日檢查表），移請原處分機關依權責查處。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，爰依都市計畫法第 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 10 月 30 日北市都築字第 11330792082 號函（下稱 113 年 10 月 30 日函）檢附同日期北市都築字第 11330792081 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 11 月 5 日送達，訴願人不服，於 113 年 11 月 25 日於本府法務局網站聲明訴願，11 月 29 日補具訴願書，114 年 1 月 15 日補充訴願資料，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

- 一、本件訴願書「訴願請求」欄記載：「中華民國 113 年 10 月 30 日北市都築字第 11330792082 號請求撤銷罰鍰」，惟原處分機關 113 年 10 月 30 日函僅係檢送原處分等予訴願人之函文，揆其真意，應係對原處分不服，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……（十五）第三十三組：健身服務業之（二）國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所、健身房、韻律房。……」

第 5 條附表（節錄）

使用組	使用項目
第 33 組：健身服務業	…… (二)國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所、健身房、韻律房。 ……

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
住三	第 33 組：健身服務業 (二)國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所、健身房、韻律房。	一、設置地點應臨接寬度 15 公尺以上之道路。 二、限於建築物第 1 層及地下 1 層使用。但於地下 1 層設置者，應有獨立樓梯及出入口。 三、其毗鄰兩側及直上 1 樓層區分所有建物為住宅使用者，應取得該等建物所有權人之書面同意。

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)。	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、本件訴願理由略以：訴願人已取得兩側鄰居簽署同意書，另 1 位鄰居並未居住於此，連里長都找不到對方，如何找到這 1 位屋主？

四、查系爭建物位於都市計畫第 3 種住宅區，經體育局查得系爭建物之營業項目為競技及休閒運動場館業，原處分機關審認訴願人於第 3 種住宅區範圍將系爭建物作為「第 33 組：健身服務業（二）國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所、健身房、韻律房。」使用，未符合其毗鄰兩側及直上 1 樓層區分所有建物為住宅使用者，應取得該等建物所有權人書面同意之附條件允許使用規定，乃通知訴願人確保建築物合法使用，倘於文到次日起 2 個月後仍有違規之營業態樣情事，將依都市計畫法裁處；嗣體育局查得訴願人仍

將系爭建物違規作經營競技及休閒運動場館業使用；有系爭建物地籍套繪都市計畫使用分區圖、系爭建物之標示部及所有權部資料、體育局 113 年 6 月 5 日及 10 月 21 日檢查表、原處分機關 113 年 6 月 17 日函、113 年 8 月 5 日函及其送達證書、現場採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其中 1 位鄰居並未居住於該址，連里長都找不到云云：

- (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。次按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 條附表規定，第 3 種住宅區得附條件允許作「第 33 組：健身服務業（二）國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所、健身房、韻律房。」（允許使用條件：1、設置地點應臨接寬度 15 公尺以上之道路。2、限於建築物第 1 層及地下 1 層使用。但於地下 1 層設置者，應有獨立樓梯及出入口。3、其毗鄰兩側及直上 1 樓層區分所有建物為住宅使用者，應取得該等建物所有權人之書面同意。）
- (二) 查本件依系爭建物地籍套繪都市計畫使用分區圖、建物標示部及使用執照影本顯示，系爭建物位於都市計畫第 3 種住宅區，臨接寬度 22 公尺計畫道路，系爭建物使用執照登載用途第 2 層為集合住宅。原處分機關查認訴願人有如事實欄所述未符合其毗鄰兩側及直上 1 樓層區分所有建物為住宅使用者，應取得該等建物所有權人書面同意之附條件允許使用規定，違規將系爭建物作「第 33 組：健身服務業（二）國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所、健身房、韻律房。」使用之情事，前以 113 年 8 月 5 日函通知訴願人確保建築物合法使用，倘於文到次日起 2 個月後仍有違規之營業態樣情事，將依都市計畫法裁處，該函於 113 年 8 月 7 日送達。嗣體育局於 113 年 10 月 21 日再次派員前往系爭建物查察，查得訴願人仍於系爭建物經營競技及休閒運動場館業，有體育局 113 年 6 月 5 日及 10 月 21 日檢查表、原處分機關 113 年 8 月 5 日函及其送達證書、現場採證照片等影本在卷可憑；是訴願人將系爭建物作為「第 33 組：健身服務業（二）國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所、健身房、韻律房。」使用，惟未取得毗鄰兩側及直上 1 樓層區分所

有建物作住宅使用者之建物所有權人書面同意，不符允許使用條件之事實，洵堪認定。原處分機關審認其違反都市計畫法第 34 條等規定，並無違誤。又 3 種住宅區建物作為「第 33 組：健身服務業（二）國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所、健身房、韻律房。」使用，本應符合取得毗鄰兩側及直上 1 樓層區分所有建物作住宅使用者之建物所有權人書面同意之要件，訴願人於尚未取得同意書前，仍應確保建築物合法使用，尚難以找不到鄰居為由，冀邀免責。縱訴願人事後取得同意書，亦屬事後改善行為，尚不影響本件違規行為之成立。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以原處分處訴願人 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內停止違規使用，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 盛 子 龍
委員 邱 駿 彥
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 4 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）