

訴 願 人 ○○○○有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 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 114 年 1 月 10 日北市都築字第 11430025301 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、本市大安區○○○路○○段○○巷○○號○○樓及地下○○樓建築物（下稱系爭建物，面積為 292.34 平方公尺）位於本市○○○○路特定專用區（A 區）（原屬第 4 之 1 種住宅區，依都市計畫說明書圖規定辦理），臨接 8 公尺寬計畫道路。本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）112 年 3 月 17 日派員至系爭建物訪視，查得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」、「飲料店業」、「飲酒店業」，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」、「飲料店業」、「飲酒店業」之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」、「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）」。依本府 110 年 7 月 9 日府都規字第 11030344521 號公告（下稱 110 年 7 月 9 日公告）臺北市大安區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案附錄一之二、臺北市○○○○路特定專用區土地及建築物使用管制要點第 4 點規定，A、B 二區之容許使用組別依臺北市土地使用分區管制自治條例第 3 種商業區辦理，變更使用時應依「修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案」內規定之變更條件辦理（含基本條件及回饋條件），即須依本府 108 年 10 月 25 日府都規字第 10830977741 號公告「修訂『臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案內有關商業區變更回饋相關規定案』（第二次修訂）」計畫書（下稱 108 年 10 月 25 日都市計畫）辦理回饋變更為第 3 種商業區。因系爭建物尚未依上開規定回饋變更為第 3 種商業區，仍屬第 4 之 1 種住宅區，依臺北市土地使用分區管制自治條例第 9 條、

第 9 條之 1 規定，在第 4 之 1 種住宅區不允許作「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，且雖得附條件允許作「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」使用（允許使用條件：1、設置地點應臨接寬度 12 公尺以上之道路。2、限於建築物第 1 層、第 2 層及地下 1 層使用。設於第 2 層者，其同層及以下各樓層須均非住宅使用。3、除第 2 目外，營業樓地板面積應在 500 平方公尺以下），然系爭建物臨接道路寬度不符合允許使用條件。原處分機關乃以 112 年 3 月 31 日北市都築字第 1123020028 號函（下稱 112 年 3 月 31 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，將依都市計畫法裁處，該函於 112 年 4 月 6 日送達。

二、商業處復於 113 年 12 月 27 日派員前往系爭建物訪視，發現訴願人仍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」、「飲酒店業」，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。嗣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、第 9 條之 1 等規定，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項、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）第 3 類第 1 階段規定，以 114 年 1 月 10 日北市都築字第 114300253 01 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 114 年 1 月 13 日送達。訴願人不服，於 114 年 2 月 8 日向本府提起訴願，2 月 12 日補正訴願程式，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 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……（二）第十七組：日常用品零售業。……（六）第二十一組：飲食業。（七）第二十六組：日常服務業。……（十一）第三十組……（十二）第三十三組：健身服務業。……」第 9 條之 1 規定：「在第四之一種住宅區內得為第四種住宅區規定及下列附條件允許使用：一、第二十二組：餐飲業。……三、第三十組：金融保險業。四、第三十二組：娛樂服務業之（十二）資訊休閒業。五、第三十三組：健身服務業。……」

第 5 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 4 之 1	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。	一、設置地點應臨接寬度 12 公尺以上之道路。 二、限於建築物第 1 層、第 2 層及地下 1 層使用。設於第 2 層者，其同層及以下地面各樓層須均為非住宅使用。 。

		三、除第(二)目外，營業樓 地板面積應在 500 平方公尺以下。
--	--	----------------------------------

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。」

二、本件訴願理由略以：訴願人以提供飲料餐點為主，由客人自帶酒，沒有收取開瓶費。當天稽查時大部分客人均已用餐完畢，餐具已回收，導致沒有用餐狀況，而被認定是飲酒店業。

三、查系爭建物位於本市○○○○路特定專用區（A 區）（依本府 110 年 7 月 9 日公告臺北市○○○○路特定專用區土地及建築物使用管制要點規定，A、B 二區之容許使用組別依臺北市土地使用分區管制規則第 3 種商業區辦理，須依 108 年 10 月 25 日都市計畫辦理回饋後始得變更為第 3 種商業區，系爭建物尚未依規定辦理回饋變更為第 3 種商業區，仍屬第 4 之 1 種住宅區），臨接 8 公尺寬計畫道路，依臺北市土地使用分區管制自治條例第 9 條、第 9 條之 1 規定，在第 4 之 1 種住宅區不允許作「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，且雖得附條件允許作「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」使用（允許使用條件：1、設置地點應臨接寬度 12 公尺以上之道路。2、限於建築物第 1 層、第 2 層及地下 1 層使用。設於第 2 層者，其同層及以下各樓層須均非住宅使用。3、除第 2 目外，營業樓地板面積應在 500 平方公尺以下），然系爭建物臨接道路寬度不符合允許使用條件。系爭建物於 113 年 12 月 27 日經查獲訴願人作「餐館業」、「飲料店業」、「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 112 年 3 月 17 日、113 年 12 月 27 日協助營業態樣認定訪視表、現場照片、原處分機關 112 年 3 月 31 日函及其送達證明等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其以提供飲料餐點為主，由客人自帶酒云云：

（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，得處建築物所有權人、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。又依本府 110 年 7 月 9 日公告臺北市大安區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案附錄一之二、臺北市○○○○路特定專用區土地及建築物使用管制要點第 4 點規定，A、B 二區之容許使用組別依臺北市土地使用分區管制自治條例第 3 種商業區辦理，變更使用時應依「修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案」內規定之變更條件辦理（含基本條件及回饋條件）。依 108 年 10 月 25 日都市計畫，該計畫範圍內基地原屬第 4 之 1 種住宅區，應依該都市計畫規定辦理回饋後，始得作第 3 種商業區使用。

（二）商業處於 113 年 12 月 27 日派員至系爭建物訪視，依其現場所作之訪視表

影本記載略以：「……二、現場狀況：?營業中，營業時間：自 18 時至翌日 2 時?有消費者 90 位，正在用餐、喝飲料、調酒……消費方式或其他補充說明事項：（飲料及酒類無菜單，採現場點單）1. 現場 1 樓設有 1 座吧台（後方為酒牆）、數組開放式桌椅、地下 1 樓設有數組桌椅、1 座廚房，主要係供客人用餐、喝酒之營利事業。2. 消費方式：主餐 280~1280 元／份、無酒精飲料 120~250 元／杯、紅白酒 250 元／杯、啤酒 200 元／支、調酒 300 元／杯、烈酒 300 元／杯（威士忌）。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……。」並經訴願人之員工○○○（店長）簽名確認在案；復依卷附 113 年 12 月 27 日現場照片影本所示，系爭建物現場設有 1 座調酒吧台、1 位調酒師、數組開放式桌椅，吧台後方架上有擺放數十瓶酒，另依商業處 114 年 2 月 18 日北市商三字第 1146005357 號函查復略以：「主旨：有關『○○○○有限公司』……訴願理由涉本處營業態樣認定及內容疑義部分……說明……二、查本處執行商業稽查係以營業場所現場實際營業情況所呈現之態樣並輔以現場營業設備為佐證認定業者經營之項目，依上開標準，本處於 113 年 12 月 27 日派員至現場查察時，現場營業情況略以：『有消費者 90 位正在用餐、喝飲料、調酒……現場 1 樓設有一座吧台（後方為酒牆）、數組開放式桌椅、地下 1 樓設有數組桌椅、1 座廚房，主要係供客人用餐、喝酒之營利事業……消費方式：主餐 280 元~1280 元／份，無酒精飲料 120 元~250 元／杯，紅白酒 250 元／杯，啤酒 200 元／支，調酒 300 元／杯、烈酒 300 元／杯（威士忌），審認現場係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、飲酒店業」』。前開認定均以現場所提供之服務供消費之情況審認，並經現場負責人員確認簽結，並非以店家菜單作為認定標準……。」，是訴願人有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」、「飲酒店業」之事實，堪可認定。訴願人於系爭建物經營「餐館業」、「飲料店業」、「飲酒店業」，該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」、「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）」；再查系爭建物坐落之土地使用分區原屬第 4 之 1 種住宅區，且系爭建物尚未依 108 年 10 月 25 日都市計畫回饋變更為第 3 種商業區，依臺北市土地使用分區管制自治條例第 9 條、第 9 條之 1 等規定，第 4 之 1 種住宅區不允許作「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，且雖得附條件允許作「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」使用（允許使用條件：1、設置地點應臨接寬度 12 公尺以上之道路。2、限於建築物第 1 層、第 2 層及地下 1 層使用。設於第 2 層者，其同層及以下各樓層須均非住宅使用。3、除第 2 目外，營業樓地板面積應在 500 平方公尺以下），然系爭建物臨接道路寬度不符合允許使用條件，則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。訴願主張，與上開事證不符，不足採據。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。

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 陳 愛 娥

委員 邱 駿 彥

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 5 月 9 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）