

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因都市計畫法事件，不服原處分機關民國 114 年 5 月 12 日北市都築字第 11430324471 號裁處書及第 11430324474 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

- 關於 114 年 5 月 12 日北市都築字第 11430324471 號裁處書部分，訴願駁回。
- 關於 114 年 5 月 12 日北市都築字第 11430324474 號函部分，訴願不受理。

事 實

一、本市大安區○○路○○號○○樓建築物（下稱系爭建物，建物登記面積為 63.43 平方公尺）位於都市計畫第 3 種住宅區，臨接 20 公尺寬計畫道路。前經本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）106 年 4 月 12 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、飲酒店業，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經營餐館業、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行為時第 5 條附表規定之「第 21 組：飲食業」及「第 22 組：餐飲業」。依同自治條例行為時第 8 條規定，在第 3 種住宅區得附條件允許作「第 21 組：飲食業」使用（系爭建物符合該組允許使用條件），惟不允許作「第 22 組：餐飲業」使用，乃以 106 年 5 月 4 日北市都築字第 10633249900 號函（下稱 106 年 5 月 4 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，106 年 5 月 4 日函於 106 年 5 月 10 日送達。又系爭建物訴願人於 106 年 7 月 11 日、108 年 3 月 12 日違規作第 22 組餐飲業使用，經商業處 2 次查獲，原處分機關分別以 106 年 8 月 8 日北市都築字第 106653700 號裁處書處訴願人新臺幣（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、108 年 4 月 29 日北市都築字第 10830244901 號裁處書（下稱 108 年 4 月 29 日裁處書）處訴願人 10 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個

月內停止違規使用。訴願人不服 108 年 4 月 29 日裁處書，向本府提起訴願，經本府作成 108 年 8 月 26 日府訴二字第 1086103216 號訴願決定：「訴願駁回。」確定在案。

二、商業處復於 114 年 1 月 2 日派員前往系爭建物訪視，查得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、飲料店業及飲酒店業，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。經原處分機關審認訴願人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 21 組：飲食業」及「第 22 組：餐飲業（二）飲酒店」。依同自治條例第 8 條規定，在第 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：一、設置地點應臨接寬度 8 公尺以上道路。二、限於建築物第一層及地下層使用。），系爭建物屬符合該允許使用條件得作為「第 21 組：飲食業」使用，惟第 3 種住宅區不允許作「第 22 組：餐飲業（二）飲酒店」使用，乃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（下稱查處作業程序）第 2 類第 1 階段規定，以 114 年 1 月 22 日北市都築字第 11430059882 號函檢送同日期北市都築字第 11430059881 號裁處書（下稱 114 年 1 月 22 日裁處書）處訴願人 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內停止違規使用，同函副知所有權人○○○及○○○等 2 人（下稱○君等 2 人），請其等善盡所有權人監督管理之責，依限期停止違規使用，否則得依法予以裁處，114 年 1 月 22 日裁處書於 114 年 2 月 3 日送達訴願人。

三、商業處又於 114 年 3 月 14 日派員至系爭建物訪視，發現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「飲酒店業、不動產租賃業」，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。經原處分機關審認訴願人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（二）飲酒店」、「第 28 組：一般事務所（一）不動產買賣、租賃、經紀業」。依同自治條例第 8 條規定，在第 3 種住宅區得附條件允許作「第 28 組：一般事務所」使用（系爭建物符合類組允許使用條件），惟不允許作「第 22 組：餐飲業（二）飲酒店」使用，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 項及查處作業程序第 2 類第 2 階段規定，以 114 年 5 月 12 日北市都築字第 11430

324472 號函檢送同日期北市都築字第 11430324471 號裁處書（下稱原處分）處訴願人 15 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內停止違規使用；另以 114 年 5 月 12 日北市都築字第 11430324474 號函（下稱 114 年 5 月 12 日函）檢送同日期北市都築字第 11430324473 號裁處書（下稱 114 年 5 月 12 日裁處書）處系爭建物所有權人○君等 2 人 15 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內停止違規使用。原處分於 114 年 5 月 15 日送達訴願人，訴願人不服原處分及 114 年 5 月 12 日函，於 114 年 5 月 22 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

壹、關於原處分部分：

一、本件訴願書「訴願請求」欄記載：「請求撤銷行政處分書：日期 114.05.12／文號：北市都築字第 11430324472 號……」，惟原處分機關 114 年 5 月 12 日北市都築字第 11430324472 號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：……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。……（十二）第二十八組：一般事務所。……」

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)。
第 22 組：餐飲業 (二)飲酒店(營業樓地板面積 150 平方公尺以下者)。
第 28 組：一般事務所	(一)不動產之買賣、租賃、經紀業。

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	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。	
	第 28 組：一般事務所 (一)不動產之買賣、租賃、經紀業。	一、營業樓地板面積未達 100 方公尺者，應臨接寬度 6 公尺以上之道路；..... 三、臨接道路寬度 8 公尺以上者，限於其地面層以上總樓層數 3 分之	

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	第一階段	第二階段
第二類 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 個月內停止違規使用，未停止使用者得按次處罰。

」

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：系爭建物主要作為影視製作辦公室及演員培訓之工作坊，酒

牆陳設及相關酒類器具為培訓道具並開放粉絲體驗活動，無酒類販售及飲酒營業情形。114 年 3 月 14 日稽查當日，正進行每週五晚間舉辦之「Live Podcast」活動，提供粉絲透過預約方式參與現場錄製體驗，並以節目置入廣告方式，向合作廣告商收取費用，該影片拍攝，因而有酒牆陳設及演員。嗣 114 年 4 月 11 日複查，訴願人當日無粉絲體驗活動、未營運，4 月 18 日再複查，負責人亦明確表明內部為拍攝前置作業，顯見訴願人無違規使用。原處分認事用法有違誤，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 20 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 條規定，在第 3 種住宅區得附條件允許作「第 21 組：飲食業」、「第 28 組：一般事務所」使用，惟不允許作「第 22 組：餐飲業（二）飲酒店」使用。訴願人前於 114 年 1 月 2 日於系爭建物作「飲酒店業」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 114 年 1 月 22 日裁處書處訴願人 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內停止違規使用，該裁處書於 114 年 2 月 3 日送達訴願人。惟經商業處於 114 年 3 月 14 日再次至系爭建物查察，發現訴願人仍有於系爭建物違規作「飲酒店業」使用，原處分機關審認訴願人將系爭建物違規使用作為「第 22 組：餐飲業（二）飲酒店」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 114 年 1 月 2 日、3 月 14 日營業態樣認定訪視表、現場照片、原處分機關 114 年 1 月 22 日裁處書及其送達證明等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張系爭建物作為影視製作辦公室及演員培訓之工作坊，酒牆陳設及相關酒類器具為培訓道具並開放粉絲體驗活動。114 年 3 月 14 日稽查當日，正進行影片拍攝。嗣 2 次複查，亦見訴願人無酒類販售及飲酒營業情形，原處分認事用法有違誤云云：

- (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 114 年 3 月 14 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 21 時至 21：30 時有消費者 1 位，正在飲酒……消費方式或其他補充說明事項：（1）訪視時，營業中，現

場有 1 吧檯，有 2 位員工，後面有 1 酒櫃，有 1 客人正在喝酒。（2）負責人表示現場為拍片場所，正喝酒的客人是演員。（3）詢據負責人○○○表示飲酒的人為演員。（4）地下 1 樓不便訪視人員拍照。現場燈火通明，有播放音樂，業者表示沒有對外營業……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（1）飲酒店業（2）不動產租賃業……具結人：業者拒簽」，亦有現場採證照片影本在卷可佐。復依商業處 114 年 5 月 27 日北市商三字第 114601859 號函查復略以，稽查當日店家燈火通明，且按現場營業情形，吧檯區及座位區等照片，呈現隨時可供客人飲酒之狀態；經檢視與該處 114 年 1 月 2 日營業態樣認定訪視表認定飲酒店業之現場照片並無二致，其態樣符合經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表定義之飲酒店業，該處之認定並無違誤；訴願人所陳「Live Podcast」應歸屬何營業項目，刻正函詢經濟部。次查系爭建物土地使用分區屬第 3 種住宅區，此亦有系爭建物位址土地使用分區圖影本在卷可憑。是訴願人於系爭建物經營飲酒店業，歸屬臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條等規定之「第二十二組：餐飲業（二）飲酒店」，然系爭建物位於第 3 種住宅區，依前開自治條例第 8 條規定，不允許第 3 種住宅區作「第二十二組：餐飲業（二）飲酒店」使用。原處分機關審認訴願人違反都市計畫法及臺北市土地使用分區管制自治條例等規定，並無違誤，又訴願人在○○（xxxxxxxx）網站成立之「○○xxxx」粉絲專頁，其簡介消費方式「平日（日～四）每人低消 350 元假日（五、六）每人低消 500 元」、「最孤獨的小酒館……」本件訴願人於商業處 114 年 3 月 14 日稽查時，即已為相同主張，惟商業處依現場稽查結果，仍認定其營業態業為「飲酒店業」。訴願人主張相關酒類器具為培訓道具等節，與現場稽查之營業態樣不符，尚難採憑。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。

貳、關於 114 年 5 月 12 日函部分：

- 一、訴願法第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 款前段規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……八、對於非行政處分……提起訴願者。」
- 二、查都發局 114 年 5 月 12 日函係該局檢送 114 年 5 月 12 日裁處書及繳款單予系爭建物之所有權人○君等 2 人之函文，核其內容僅屬觀念通知，並非對訴願人所為之行政處分，訴願人遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

參、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為無理由；依訴願法第 77 條第 8 款前段及第 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 盛 子 龍
委員 邱 駿 彦
委員 陳 衍 任
委員 陳 佩 慶

中 華 民 國 114 年 7 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）