

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 114 年 5 月 20 日北市都築字第 11430271451 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○○弄○○號建築物〔下稱系爭建物，建物登記面積合計為 114.79 平方公尺（1 樓為 54.36 平方公尺、平台為 6.07 平方公尺、地下 1 樓為 54.36 平方公尺）〕，位於都市計畫第 4 種住宅區，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）113 年 3 月 1 日派員至系爭建物 1 樓訪視，查得案外人○○有限公司（下稱○○公司）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「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。經原處分機關審認案外人○○公司經營飲酒店業之營業態樣，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 22 組：餐飲業（二）飲酒店（營業樓地板面積 150 平方公尺以下者）」，依同自治條例第 9 條規定，在第 4 種住宅區不允許作「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）」使用。原處分機關乃以 113 年 3 月 11 日北市都築字第 1133018629 號函（下稱 113 年 3 月 11 日函）通知系爭建物使用人即○○公司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，該函於 113 年 3 月 12 日送達○○公司。同函並副知建物所有權人即○○○○有限公司（下稱○○公司），善盡監督管理使用人合法使用建築物之責，倘上開營業行為之使用人異動，所有權人仍應善盡告知及管理監督之責，是異動後之使用人如有上開違規使用情事者，不另予行政指導將逕予裁處，該函於 113 年 3 月 14 日送達○○公司。

二、商業處復於 114 年 4 月 23 日派員至系爭建物 1 樓及地下 1 樓訪視，發現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」及「飲酒店業」，乃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」及「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（二）飲酒店（營業樓地板面積 150 平方公尺以下者）」，依同自治條例第 9 條規定，在第 4 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：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。）系爭建物屬符允許作「第 21 組：飲食業」使用，惟不允許作「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）」使用，已違反都市計畫法第 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，就訴願人於系爭建物 1 樓違規作「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）」使用部分，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 2 類第 1 階段規定，以 114 年 5 月 20 日北市都築字第 11430271452 號函檢送同日期北市都築字第 11430271451 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 1 個月內停止違規使用。原處分於 114 年 5 月 22 日送達，訴願人不服，於 114 年 6 月 16 日向本府提起訴願，9 月 4 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理 由

- 一、本件訴願書記載：「……訴願人不服原處分機關……114 年 5 月 20 日北市都築字第 11430271452 號……」，惟查原處分機關 114 年 5 月 20 日北市都築字第 11430271452 號函僅係檢送原處分予訴願人之函文，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行為時第 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。（七）第二十六組：日常服務業。……」

#### 行為時第 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)。

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： .....	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。	

(三)飲食店。 .....		
(七)餐廳(館)。 .....		

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 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。

」

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：

- (一) 商業處稽查人員於 114 年 4 月 23 日稽查當日未取得訴願人之負責人同意，逕行詢問店內顧客飲品內容，逾越稽查職權範圍，值班人員簽署文件內容包括「本店販售調酒」之文字，係受稽查人員誘導而簽署，原處分應屬無效。縱認原處分非無效，訴願人所經營之店面為雪茄館而非飲酒店業，原處分機關未提出任何具體佐證及認定之具體理由證明酒類為其店面之主要營業項目，是否屬於「飲酒店業」應綜合考量營收比例、設施、商號名稱及菜單內容等內容，並非僅有供應酒類即屬飲酒店業。
- (二) 訴願人之店面自 114 年 3 月登記為「雪茄零售業」，實質營業項目以雪茄銷售為主，現場並無調酒設備、無陪酒行為，亦無招攬飲酒之菜單或文宣。縱認其店面營業性質屬飲酒店業，1 樓營業部分係第 1 次被認定為飲酒店業，自應先予行政指導，原處分機關未給予訴願人改善機會即逕予裁處 6 萬元罰鍰有違比例原則，且未給予訴願人事前陳述意見機會有違正當法律程序，請撤銷原處分。

四、查系爭建物位於本市土地使用分區之第 4 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 條規定，在第 4 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：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。）惟不允許作「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）」使用。案外人○○公司前於系爭建物 1 樓作「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 113 年 3 月 11 日函通知案外人○○公司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違規之營業態樣情事，將逕依都市計畫法裁處，並副知建物所有權人○○公司，請使

用人及所有權人於使用人有異動時仍應善盡告知及管理監督之責等，該函於 113 年 3 月 14 日送達○○公司。惟系爭建物復經商業處於 114 年 4 月 23 日再次查察，發現訴願人於系爭建物 1 樓違規作「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）」使用之事實，有系爭建物地籍套繪都市計畫使用分區圖、建物標示部列印畫面、商業處 113 年 3 月 1 日、114 年 4 月 23 日營業態樣認定訪視表、現場照片、原處分機關 113 年 3 月 11 日函及其送達證明等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張商業處稽查人員於 114 年 4 月 23 日稽查當日未取得訴願人之負責人同意即進行稽查，其店面自 114 年 3 月登記為「雪茄零售業」，實質營業項目以雪茄銷售為主，現場並無調酒設備，亦無招攬飲酒之菜單或文宣；縱認其店面營業性質屬飲酒店業，原處分機關未先予行政指導即裁罰違反比例原則，且未給予訴願人事前陳述意見機會云云：

- (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) 查本件依商業處於 114 年 4 月 23 日派員至系爭建物 1 樓及地下 1 樓訪視，依其現場所作之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：自晚上 8 時至凌晨凌 5 時有消費者 15 位，正在喝飲料（有酒精及無酒精）……消費方式或其他補充說明事項：(1) 訪視時營業中，經詢問現場客人，有喝調酒、有喝無酒精飲料，有 1 廚房，提供簡餐點，業者表示目前無價目表，全係口頭告知價位；(2) 收費方式：餐點 \$400 起、無酒精 \$250 起、有酒精 \$380 起；(3) 地下室有 1 包廂，裡面有客人正在喝無酒精飲料；(4) 業者表示，有 1 位員工提供飲料中（酒精及無酒精）……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) 餐館業(2) 飲酒店業(3) 飲料店業。……」並經訴願人之現場管理人員（店長）簽名確認在案。復依商業處 114 年 6 月 23 日北市商三字第 1146021679 號函查復略以，該處於 114 年 4 月 23 日配合本府警察局派員至系爭建物 1 樓及地下 1 樓查察，於該址營業之訴願人公司已依公司法辦妥登記，有關訴願人所述稽查人員詢問客人一事，因現場客人之消費品項亦屬營業態樣認定之重要因素之一，表單記述係以現場所呈

據實製作，並無誘導，現場人員如對表單內容有異議拒簽，該處稽查人員亦會於表中記述，惟其簽結與否，並不影響認定結果，至訴願人所述現場係經營雪茄館一事，當日本府衛生局稽查人員表示未發現吸菸行為人且現場人員亦未告知有販售該類商品，爰無涉態樣之認定。是訴願人有於系爭建物 1 樓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之事實，堪可認定。訴願人於系爭建物 1 樓經營飲酒店業，該營業態樣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 22 組：餐飲業（二）飲酒店（營業樓地板面積 150 平方公尺以下者）」；再查系爭建物坐落之土地使用分區為第 4 種住宅區，依臺北市土地使用分區管制自治條例第 9 條等規定，第 4 種住宅區不允許作「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）」使用，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。

(三) 依都市計畫法第 79 條第 1 項，對違規行為人之裁處尚不以經限期改善而未改善為必要，另縱使依臺北市各項違反都市計畫法案件處理原則第 4 點規定，原處分機關亦已踐行其所定作業程序，原處分機關對訴願人不另予行政指導而逕予裁處，並無違誤。訴願人如欲經營「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）」，本應妥予注意都市計畫法相關法規，並確認其使用須符合本市土地使用分區允許使用條件，尚難以未獲行政指導而無改善機會為由主張免責。又縱原處分機關於裁處前未給予訴願人陳述意見，訴願人委任之代理人、原處分機關及商業處業於 114 年 8 月 25 日至本府訴願審議委員會進行訴願陳述意見程序，依行政程序法第 114 條第 1 項第 3 款規定，應認已事後給予訴願人表示意見之機會。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 1 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 陳 愛 娥  
委員 盛 子 龍  
委員 李 瑞 敏  
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 9 月 8 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）