

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 114 年 5 月 27 日北市都築字第 11430227273 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人所有本市中山區○○○路○○段○○巷○○之○○號○○樓至○○樓建築物〔下稱系爭建物，建物登記面積合計為 187.62 平方公尺（1 層至 3 層面積均為 62.54 平方公尺，不含騎樓）〕位於都市計畫第 4 種住宅區，臨接 6 公尺寬計畫道路。本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）113 年 4 月 10 日派員至系爭建物訪視，查得案外人○○○股份有限公司（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」，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○○○公司經營「餐館業」、「飲料店業」之營業態樣皆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（一）營業樓地板面積超過 150 平方公尺之飲食業」。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（一）營業樓地板面積超過 150 平方公尺之飲食業」使用，乃以 113 年 6 月 6 日北市都築字第 1133042043 號函（下稱 113 年 6 月 6 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，將依都市計畫法裁處，同函並副知系爭建物所有權人即訴願人，請其善盡監督管理系爭建物合法使用之責，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，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，113 年 6 月 6 日函於 113 年 6 月 7 日送達○○○公司及訴願人。
- 二、商業處復於 113 年 8 月 20 日派員前往系爭建物訪視，查得○○○公司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」，乃當場製作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○○○公司經營「餐館業」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（一）營業樓地板面積超過 150 平方公尺之飲食業」。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（一）營業樓地板面積超過 150 平方公尺之飲食業」使用，○○○公司於系爭建物違規作「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，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，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 113 年 9 月 30 日北市都築字第 11330654932 號函（下稱 113 年 9 月 30 日函）檢送同日期北市都築字第 11330654931 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 3 個月內停止違規使用，同函並副知訴願人，請其善盡監督管理系爭建物合法使用之責，若屆期仍未停止違規使用，得依法裁處建物所有權人，113 年 9 月 30 日函於 113 年 10 月 4 日送達訴願人。

三、商業處又於 114 年 1 月 9 日派員至系爭建物訪視，發現○○○公司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」，除當場製作營業態樣認定訪視表，並移請原處分機關依權責處理。原處分機關以 114 年 2 月 7 日北市都築字第 1143008485 號函（下稱 114 年 2 月 7 日函）通知○○○公司陳述意見，○○○公司於 114 年 2 月 20 日以書面陳述意見主張其實際營業樓地板面積未超過 150 平方公尺，原處分機關以 114 年 3 月 3 日北市都築字第 1143006899 號函（下稱 114 年 3 月 3 日函）請○○○公司就其主張之實際營業樓地板面積予以釐清並檢附相關資料，嗣復以 114 年 3 月 17 日北市都築字第 1143010619 號、114 年 4 月 15 日北市都築字第 1143017334 號函（分別下稱 114 年 3 月 17 日函、114 年 4 月 15 日函）請○○○公司檢討實際營業樓地板面積並檢附具體事證，○○○公司雖分別以 114 年 3 月 6 日、4 月 1 日及 5 月 2 日書面陳述意見，惟經原處分機關審認其仍未釐清其所主張之實際營業樓地板面積疑義。嗣原處分機關審認○○○公司於商業處 114 年 1 月 9 日稽查時仍未停止違規使用，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 9 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 3 類第 2 階段規定，除以 114 年 5 月 27 日北市都築字第 11430227271 號裁處書處○○○公司 10 萬元罰鍰並限於文到次日起 1 個月內停止違規使用，另以同日期北市都築字第 11430227273 號裁處書（下稱原處分

）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。原處分於 114 年 5 月 29 日送達訴願人，訴願人不服，於 114 年 6 月 27 日向本府提起訴願，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 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。……」

行為時第五條附表（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	(一)營業樓地板面積超過 150 平方公尺之

飲食業。

.....

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 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。	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 10 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連續處罰。

」

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。」

二、本件訴願理由略以：訴願人為系爭建物之出租人，接獲原處分機關通知函即與承租人○○○公司負責人協調、共同配合，委請建築師進行丈量及圖面作業，實際丈量結果顯示系爭建物之營業樓地板面積未超過 150 平方公尺，因建築師提供圖面資料呈現方式有落差，原處分機關未完成比對即逕行裁罰；資料對應之方式與格式理解上不同致原處分機關誤解，請撤銷原處分並再次給予補件及陳述意見機會。

三、查訴願人所有系爭建物坐落於本市土地使用分區之第 4 種住宅區，臨接 6 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 種住宅區得不允許作「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。○○○公司前於 113 年 8 月 20 日於系爭建物作「餐飲業」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 9 月 30 日函檢送同日期裁處書處○○○公司 6 萬元罰鍰並限於文到次日起 3 個月內停止違規使用，同函並副知訴願人善盡監督管理系爭建物合法使用之責，若屆期仍未停止違規使用，得依法裁處建物所有權人，該函於 113 年 10 月 4 日送達訴願人。惟經商業處於 114 年 1 月 9 日再次至系爭建物查察，發現○○○公司仍於系爭建物違規作「餐飲業」使用，原處分機關審認○○○公司將系爭建物違規作為「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。」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 113 年 8 月 20 日、114 年 1 月 9 日營業態樣認定訪視表、現場照片、原處分機關 113 年 9 月 30 日函及其送達證明等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建物之營業樓地板面積未超過 150 平方公尺，建築師提供圖面資料有落差致原處分機關誤解云云：

（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 1 月 9 日營業態樣認定訪視表影本記載略以：「

……訪視地點：中山區○○○路○○段○○巷○○之○○號○○樓至○○樓……
……訪視情形：……二、現場狀況……營業中，營業時間：自 1000 時至 2030 時有消費者 40 位，正在用餐、喝飲料……消費方式或其他補充說明事項：1. 現場 1 樓設有 1 吧台供調製飲料、1 蛋糕櫃、數組開放式桌椅、1 烤箱、2 冰箱，2 樓設有 1 廚房、數組開放式桌椅，3 樓設有數組開放式桌椅，主要供不特定人用簡餐、甜點之營利事業。2. 消費方式：低消 200 元起、早午餐 380 元起、甜點 100 元起、飲料 75 元起。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業……。」並經○○○公司之現場人員（員工）簽名確認在案，亦有現場採證照片影本在卷可佐。復依商業處 114 年 7 月 4 日北市商三字第 1146023690 號函查復略以，依 114 年 1 月 9 日營業態樣認定訪視表所載，○○○公司營業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餐館業，且是日營業態樣認定訪視表經○○○公司員工簽名具結，該處之認定並無違誤。是○○○公司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飲酒店業之事實，堪可認定。○○○公司於系爭建物經營餐館業，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（一）營業樓地板面積超過 150 平方公尺之飲食業」；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（一）營業樓地板面積超過 150 平方公尺之飲食」使用，則原處分機關審認○○○公司違反都市計畫法第 34 條等規定，於法無不合。

（三）原處分機關於裁處前業以前揭 114 年 2 月 7 日函、114 年 3 月 3 日函、114 年 3 月 17 日函、114 年 4 月 15 日函等函請○○○公司陳述意見並檢討實際營業面積及檢附具體事證，○○○公司亦分別以 114 年 2 月 20 日、3 月 6 日、4 月 1 日及 5 月 2 日書面陳述意見，○○○公司陳述意見後仍未釐清其所主張之實際營業樓地板面積疑義，原處分機關審認其營業樓地板面積仍應依登記面積計算，因 1 層至 3 層登記面積合計 187.62 平方公尺，已超過 150 平方公尺，而據以裁處，並無違誤。訴願人尚難以建築師提供圖面資料有誤差為由，冀邀免責。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以原處分處訴願人 10 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內停止違規使用，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

五、另○○○公司透過○○○○○○○○○○○○○○○○○○協會向原處分機關申請納管適用「臺北市政府處理中山區南西心中山商圈與大同區赤峰街商圈內住宅區及原

屬住宅區之商特區違反都市計畫法第七十九條第一項輔導管理作業原則」(下稱中山商圈與赤峰街商圈作業原則)，原申請納管營業地址樓層為系爭建物 1 樓至 3 樓，經原處分機關查認該址屬第 4 種住宅區不允許作「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，因其使用組別為不允許使用，不符中山商圈與赤峰街商圈作業原則第 2 點關於得申請納管商家之適用條件需為使用組別及項目屬臺北市土地使用分區管制自治條例或都市計畫規定附條件允許使用但不符條件者之規定，嗣○○○公司由協會於 114 年 5 月 12 日向原處分機關修正其納管營業地址樓層為系爭建物 1 樓至 2 樓，經原處分機關以 114 年 5 月 15 日北市都築字第 1143027485 號函核準備查在案，併予敘明。

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 (請假)
委員 張 慕 貞 (代行)
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 邱 駿 彥
委員 陳 衍 任
委員 陳 佩 慶
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 9 月 22 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)