

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

訴願人因違反都市計畫法事件，不服原處分機關民國 114 年 7 月 18 日北市都築字第 11430527821 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、本市中山區○○○路○○段○○巷○○號○○樓及地下層建築物（下稱系爭建物），○○樓及地下○○樓面積分別為 170.88 及 167.36 平方公尺，合計為 338.24 平方公尺），位於都市計畫第 3 種商業區（原屬第 4 種住宅區，依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第 3 種商業區使用），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 8 月 14 日派員至系爭建物 1 樓訪視，查得訴願人於系爭建物之 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「飲料店業」、「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「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」、「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）」。惟因系爭建物原屬第 4 種住宅區，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」、「第 32 組：娛樂服務業」使用，雖依本府 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）辦理回饋後，在第 3 種商業區始得作該「第 22 組：餐飲業」使用，得附條件允許作「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（允許使用條件：設置地點應鄰接寬度 12 公尺以上之道路），因系爭建物不符合允許使用條件，亦不得作「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）」。此際，系爭建物尚未依 108 年 10 月 25 日都市計畫回

鑽變更為第 3 種商業區，原處分機關乃以 113 年 9 月 2 日北市都築字第 1133065566 號函（下稱 113 年 9 月 2 日函）通知系爭建物使用人即訴願人，並副知系爭建物所有權人○○○，請儘速另覓合法地點營業或改善為符合規定之使用，或依相關規定繳納回鑽金，倘於文到次日起 2 個月後經稽查仍未改善且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 9 月 6 日送達。

二、商業處復於 113 年 9 月 20 日派員前往系爭建物 1 樓及地下 1 樓訪視，發現訴願人仍於系爭建物 1 樓及地下 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。原處分機關乃以 113 年 9 月 30 日北市都築字第 1133073201 號函（下稱 113 年 9 月 30 日函）通知系爭建物使用人即訴願人系爭建物 1 樓查獲違規使用，尚在 113 年 9 月 2 日函行政指導 2 個月改善期內，而系爭建物地下 1 樓為初次查獲違規使用，為確保建築物合法使用，倘於文到次日起 2 個月後經稽查仍未改善且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 10 月 4 日送達訴願人，同函並副知系爭建物所有權人。

三、嗣商業處於 113 年 11 月 8 日、12 月 13 日派員前往系爭建物 1 樓及地下 1 樓訪視，發現訴願人仍於系爭建物 1 樓及地下 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。復依臺北市都市更新處 113 年 11 月 22 日北市都新企字第 1136035570 號函所載，已由案外人○○○有限公司就系爭建物之 1 樓申請變更土地使用分區管制規定得比照第 3 種商業區使用，繳納回鑽金，並於 113 年 11 月 18 日入帳。是系爭建物 1 樓得依第 3 種商業區使用，然因系爭建物臨接道路寬度為 6 公尺，仍不符合得附條件允許作「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）」使用之條件（設置地點應鄰接寬度 12 公尺以上之道路。）。原處分機關審認訴願人違反都市計畫法第 34 條、第 35 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、行為時第 23 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 114 年 1 月 6 日北市都築字第 113308997 71 號裁處書（下稱 114 年 1 月 6 日裁處書）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。114 年 1 月 6 日裁

處書於 114 年 1 月 8 日送達訴願人。

四、商業處又於 114 年 4 月 22 日派員至系爭建物 1 樓及地下 1 樓訪視，發現訴願人於系爭建物 1 樓及地下 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「飲料店業」、「飲酒店業」，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違反都市計畫法第 34 條、第 35 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、行為時第 23 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，以 114 年 5 月 13 日北市都築字第 11430338101 號裁處書（下稱 114 年 5 月 13 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 114 年 5 月 13 日裁處書，向本府提起訴願，經本府作成 114 年 9 月 8 日府訴三字第 1146084280 號訴願決定：「訴願駁回。」確定在案。

五、商業處復於 114 年 7 月 1 日派員前往系爭建物地下 1 樓訪視，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 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）」，惟因本次違規時間，系爭建物地下 1 樓尚未完成回饋，仍應依第 4 種住宅區使用，而第 4 種住宅區不允許作「第 22 組：餐飲業」、「第 32 組：娛樂服務業」使用（依臺北市都市更新處 114 年 9 月 16 日北市都企字第 1146035059 號函所載，案外人○○○○有限公司就系爭建物地下 1 樓申請變更土地使用分區管制規定得比照第 3 種商業區使用，繳納回饋金，並於 114 年 9 月 10 日入帳），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 9 條等規定，乃依查處作業程序第 3 類第 2 階段規定，以 114 年 7 月 18 日北市都築字第 114300527822 號函檢送同日期北市都築字第 114300527821 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 7 月 22 日送達。訴願人不服原處分，於 114 年 8 月 19 日經由原處分機關向本府聲明訴願，8 月 29 日補具訴願書，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 35 條規定：「商業區為促進商業發展而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙商業之便利。」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、第 2 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。二、商業區：以建築商場（店）及供商業使用之建築物為主，不得為有礙商業之便利、發展或妨礙公共安全、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……（十三）第十五組：社教設施。（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。……（十一）第三十組：金融保險業之（一）銀行、合作金庫、（二）信用合作社、（三）農會信用部、（五）信託投資業、（六）保險業。（十二）第三十三組：健身服務業。……」第 23 條規定：「在第三種商業區之使用，應符合下列規定：一、不允許使用（一）第三十五組：駕駛訓練場。……二、不允許使用，但得附條件允許使用：（一）第十二組：公用事業設施。（二）第二十七組：一般服務業之（二十九）自助儲物空間。（三）第三十二組：娛樂服務業。（四）第三十四組：特種服務業。……」

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。 (二)飲酒店(營業樓地板面積 150 平方公尺以下者)。

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。」行為時第 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
商三	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。	第.....(十一).....目：設置地點 應臨接寬度 12 公尺以上之道路 。	

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
第三類 其他(非屬於第一類或 第二類者)。	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。」

111 年 3 月 28 日府授都規字第 1113026443 號函釋：「主旨：有關本市土地使用分區管制自治條例及其附條件允許使用標準之『營業樓地板面積』認定與執行方式，修正如說明，請查照。說明：……二、有關旨揭自治條例及標準之『營業樓地板面積』，係指單戶營業空間面積，認定方式如下：（一）『第 21 組：飲食業』、『第 22 組：餐飲業』及『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）』……（二）非屬前開使用組別者，其『機房』、『廁所』部分得不計入營業樓地板面積，且以合計不得超過 20 % 营業樓地板面積為限。三、上開單戶面積得以建物登記簿謄本面積（不含陽台及雨遮）、開業建築師或室內裝修管理辦法第 16 條規定之專業設計技術人員簽證圖面擇一核算。……。」

二、本件訴願理由略以：原處分未依臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條附表之規定，以系爭建物地下 1 樓實際營業樓地板面積為營業態樣之認定，逕依其建物登記第二類謄本所載總面積為認定，認事用法有違誤，依建築師事務所就地下 1 樓簽證之平面圖可知，營業樓地板面積僅 139.55 平方公尺，請撤銷原處分。

三、查系爭建物地下 1 樓坐落於本市土地使用分區之第 3 種商業區（原屬第 4 種住宅區，依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第 3 種商業區使用），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 種住宅區不允許作「第 22 組：餐飲業」、「第 32 組：娛樂服務業（十一）飲

酒店」；同條例第 23 條規定，第 3 種商業區允許作「第 22 組：餐飲業」使用，得附條件允許作「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（允許使用條件：設置地點應臨接寬度 12 公尺以上之道路。），然系爭建物臨接道路寬度僅 6 公尺，不符合允許使用條件。再查系爭建物之地下 1 樓未辦理變更及回饋，仍屬第 4 種住宅區。訴願人前於 113 年 12 月 13 日於系爭建物 1 樓及地下 1 樓作「飲料店業」、「飲酒店業」使用，有違反都市計畫法第 34 條、第 35 條等規定之情事，經原處分機關以 114 年 1 月 6 日裁處書處訴願人 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內停止違規使用，該裁處書於 114 年 1 月 8 日送達訴願人。嗣經商業處於 114 年 4 月 22 日再次至系爭建物查察，發現訴願人仍有於系爭建物 1 樓及地下 1 樓違規作「飲料店業」、「飲酒店業」使用，有違反都市計畫法第 34 條、第 35 條等規定之情事，經原處分機關以 114 年 5 月 13 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，該裁處書於 114 年 5 月 15 日送達訴願人。惟又經商業處於 114 年 7 月 1 日再次至系爭建物查察，發現訴願人仍有於系爭建物地下 1 樓違規作「飲料店業」、「飲酒店業」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 12 月 13 日、114 年 4 月 22 日、114 年 7 月 1 日營業態樣認定訪視表、現場照片、原處分機關 114 年 5 月 13 日裁處書及其送達證明等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張原處分逕依其建物登記第二類謄本所載總面積為認定，認事用法有違誤云云：

(一) 按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；商業區以建築商場（店）及供商業使用之建築物為主，不得為有礙商業之便利、發展或妨礙公共安全、衛生之使用；違反都市計畫法或直轄市政府等依該法所發布之命令者，得處所有權人及使用人等 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並勒令停止使用等；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；揆諸都市計畫法第 34 條、第 35 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 108 年 10 月 25 日都市計畫，該計畫範圍內基地原屬第 4 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) 查本件依商業處 114 年 7 月 1 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○○號○○樓及地下○○樓二、現

場狀況……營業中，營業時間：自 14 時至 24 時有消費者 2 位，正在喝調酒……消費方式或其他補充說明事項：1.1 組調酒吧枱、數組桌椅，提供客人至店內喝調酒、喝茶餐點。2. 消費方式：①飲料 100 元～500 元②酒類：200 ～250 元③餐點 150～200 元三、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飲酒店、飲料店、餐館業……」，並經在場人員員工○○○簽名確認在案，亦有現場採證照片影本在卷可佐。至訴願人主張系爭建物地下 1 樓部分，其營業樓地板面積認定應以實際營業樓地板面積為營業態樣之認定等節，查商業處 114 年 7 月 1 日訪視，訴願人於系爭建物地下 1 樓營業，而依系爭建物地下 1 樓之標示部資料，建物面積為 167.36 平方公尺，是其營業空間面積，業已超過 150 平方公尺。再查訴願人於前次訴願時，即主張系爭建物地下 1 樓之營業樓地板面積為 139.55 平方公尺，並檢附案外人○○建築師事務所簽證之平面圖，前經本府審認該事務所雖於 114 年 5 月 28 日及 6 月 17 日檢附案外人○○○○○○○股份有限公司及訴願人之說明陳述書等，說明系爭建物 1 樓及地下 1 樓欲作飲酒店業使用，面積分別為 128.14 平方公尺及 130.34 平方公尺，符合規定，惟經原處分機關認有資料缺漏，分別以 114 年 6 月 3 日北市都築字第 1143031995 號函及 114 年 6 月 24 日北市都築字第 1143026308 號函請訴願人就營業樓地板面積檢討一案，釐清補正後重新提出申請，再憑辦理。是其面積檢討資料並未經原處分機關予以核准。是本案依本府 111 年 3 月 28 日府授都規字第 1113026443 號函釋意旨，本案營業場所面積之認定仍應以地政事務所建物登記謄本所載面積為準，非以訴願人自述之營業面積為據。是訴願人於系爭建物地下 1 樓經營飲料店業、飲酒店業，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）」，又系爭建物地下 1 樓屬第 4 種住宅區，依臺北市土地使用分區管制自治條例第 9 條規定，在第 4 種住宅區不允許作「第 22 組：餐飲業」、「第 32 組：娛樂服務業（十一）飲酒店」，系爭建物違規使用之事證明確，洵堪認定。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。

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 盛 子 龍
委員 邱 駿 彦
委員 李 瑞 敏
委員 陳 衍 任
委員 陳 佩 慶
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 11 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）