

訴 願 人 ○○○即○○○

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 10 月 8 日北市都築字第 111430751231 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○○巷○○號○○樓建築物（下稱系爭建物，建物登記面積為 66.93 平方公尺，不含平臺）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）114 年 3 月 11 日派員至系爭建物訪視，查得案外人○○○（下稱○君）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」及「飲料店業（附設卡拉 OK）」，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○君經營「餐館業」及「飲料店業（附設卡拉 OK）」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 21 組：飲食業（營業樓地板面積 150 平方公尺以下者）」，而系爭建物之土地使用分區為第 4 種住宅區，臨接寬度 6 公尺之計畫道路，依該自治條例第 9 條及臺北市土地使用分區附條件允許使用標準行為時第 2 條及其附表規定，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。）惟查系爭建物臨接道路寬度不符上開允許使用條件，乃以 114 年 3 月 20 日北市都築字第 1143019390 號函（下稱 114 年 3 月 20 日函）通知系爭建物使用人即○君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，114 年 3 月 24 日送達該○君。同函並副知系爭建物所有權人即○○○（下稱○君），善盡監督管理使用人合法使用之責，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，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 114 年 3 月 26 日送達○君。
- 二、商業處復於 114 年 9 月 30 日派員前往系爭建物訪視，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「餐館業」及「飲料店

業（附設卡拉 OK）」，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）行為時第 3 類第 1 階段規定，以 114 年 10 月 8 日北市都築字第 11430751232 號函（下稱 114 年 10 月 8 日函）檢附同日期北市都築字第 11430751231 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 10 月 14 日送達。訴願人不服，於 114 年 11 月 5 日經由原處分機關向本府提起訴願，11 月 19 日補充訴願理由及補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

- 一、本件訴願書訴願請求欄雖記載：「訴願請求（即請求撤銷之行政處分書發文日期、文號或其他）發文日期 114 年 10 月 8 日發文字號：北市都築字第 11430751232 號」，並檢附原處分影本，惟查 114 年 10 月 8 日函僅係原處分機關檢送原處分等之函文，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 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。……」

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(餐館)。 ……

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： …… (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。	

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 0 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行為時規定：「（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。」

三、本件訴願及補充理由略以：訴願人受○君詐欺，善意承接系爭建物經營餐館業及飲料店業（附設卡拉 OK），未知原處分機關已禁止系爭建物經營該營業項目，原處分機關裁處前未給予訴願人陳述意見，亦未審酌訴願人屬受詐欺所誤之善意第三人，逕為裁處 6 萬元罰鍰，並停止違規營業，有違信賴保護原則、比例原則，另訴願人自願停業，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 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。）惟查系爭建物臨接道路寬度不符上開允許使用條件，案外人○君前於系爭建物作「飲食業」

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 3 月 20 日函通知案外人○君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，並副知系爭建物所有權人○君，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 114 年 3 月 24 日送達○君、114 年 3 月 26 日送達○君。惟系爭建物復經商業處於 114 年 9 月 30 日再次查察，發現訴願人於系爭建物違規作「第 21 組：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 104 年 3 月 11 日、114 年 9 月 30 日訪視表、現場照片、原處分機關 114 年 3 月 20 日函及其等送達證明等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張受○君詐欺，未知原處分機關已禁止系爭建物經營該營業項目，原處分機關未審酌訴願人屬受詐欺所誤之善意第三人，有違信賴保護原則、比例原則云云：

- (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) 查商業處於 114 年 9 月 30 日派員至系爭建物訪視，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 12 時至 22 時有消費者 25 位，正在吃東西、喝飲料……消費方式或其他補充說明事項：1. 訪視時營業中，現場設有 6 組開放式桌椅，主要係供客人喝茶之營利事業。並設有 1 組卡拉 OK（不收費）。2. 消費方式：300 元茶水費、餐食外叫。3. 今日為包場。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（附設卡拉 OK）……」，並經訴願人簽名確認在案；復依卷附 114 年 9 月 30 日現場照片影本所示，系爭建物現場設有多組開放式桌椅，並提供茶飲，設有卡拉 OK，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飲食業之事實，堪可認定。又原處分機關業以 114 年 3 月 20 日函知系爭建物使用人○君及所有權人即○君，確保建築物合法使用及善盡監督管理使用人合法使用建築物之責，倘違規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違規使用情事者，原處分機關不另予行政指導將逕

予裁處，已如前述。是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 21 組：飲食業」，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。原處分機關依查處作業程序規定處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，亦無違比例原則。另訴願人主張原處分機關裁處前未給予陳述意見之機會一節，查本件原處分機關於裁處前雖未給予陳述意見，惟訴願人及原處分機關業於 115 年 1 月 19 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，應認已給予訴願人陳述意見之機會。訴願主張，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。

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 邱 駿 彥
委員 李 瑞 敏
委員 陳 衍 任
委員 周 宇 修
委員 邱 子 庭
委員 陳 陽 升

中 華 民 國 115 年 1 月 29 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）