

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 10 月 23 日北市都築字第 11430786461 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、本市松山區○○街○○之○○號○○樓建築物（下稱系爭建物，建物登記面積為 97.86 平方公尺、通道為 14.72 平方公尺、附屬建物平台為 7.17 平方公尺），位於都市計畫第 3 種住宅區，臨接 6 公尺寬之計畫道路。本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）111 年 5 月 10 日派員至系爭建物訪視，查得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。經原處分機關審認訴願人經營「飲料店業」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 21 組：飲食業」，而系爭建物之土地使用分區為第 3 種住宅區，臨接寬度 6 公尺之計畫道路，依該自治條例行為時第 8 條及臺北市土地使用分區附條件允許使用標準第 2 條及其附表規定，第 3 種住宅區得附條件允許作「第 21 組：飲食業（限營業樓地板面積 150 平方公尺以下者）」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。）因系爭建物臨接道路寬度不符合上開允許使用條件，乃以 111 年 6 月 22 日北市都築字第 1113047964 號函（下稱 111 年 6 月 22 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，該函於 111 年 6 月 22 日送達訴願人。
- 二、商業處復於 114 年 8 月 27 日派員前往系爭建物訪視，發現訴願人仍在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「飲料店業」，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。經原處分機關查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，依都市計畫法第 79 條第 1 項、行為時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 3 類第 1 階段規定，以 114 年 10 月 23 日北市都築字第 11430786461 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 27 日送達，訴願人不服，於 114 年 11 月 26 日經由原處分機關向本府提起訴願，12 月 17 日補正訴願程式，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：一、允許使用……二、附條件允許使用……（九）第二十一組：飲食業。……」

#### 第 5 條附表（節錄）

使用組	使用項目
第二十一組：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）冰果店。  （二）點心店。

	(三) 飲食店。 (四) 麵食店。 (五) 自助餐廳。 (六) 泡沫紅茶店。 (七) 餐廳(館)。 (八) 咖啡館。 (九) 茶藝館。
--	---

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
住三	第二十一組：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： <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 冰果店。</li> <li>(二) 點心店。</li> <li>(三) 飲食店。</li> <li>(四) 麵食店。</li> <li>(五) 自助餐廳。</li> <li>(六) 泡沫紅茶店。</li> <li>(七) 餐廳(館)。</li> <li>(八) 咖啡館。</li> <li>(九) 茶藝館。</li> </ul>	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。……」

行為時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。

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：訴願人自取得不動產租賃業營業登記後，營業方式並無調整，如因經濟部認定為飲食業，原處分機關應予輔導並給予適當時間做改善而非直接裁罰，請撤銷原處分。
- 三、查系爭建物位於本市土地使用分區之第 3 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 8 條規定，在第 3 種住宅區得附條件允許作「第 21 組：飲食業（限營業樓地板面積 150 平方公尺以下者）」使用（允許使用條件為：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)，因系爭建物臨接道路寬度不符合上開允許使用條件（設置地點應臨接寬度 8 公尺以上之道路）。訴願人於系爭建物作「飲料店業」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 111 年 6 月 22 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，該函於 111 年 6 月 22 日送達訴願人。惟系爭建物復經商業處於 114 年 8 月 27 日再次查察，發現訴願人仍於系爭建物違規作「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 111 年 5 月 10 日、114 年 8 月 27 日營業態樣認定訪視表、現場照片、原處分機關 111 年 6 月 22 日函及其送達證明等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其營業態樣並未改變，如因經濟部認定為飲食業，原處分機關應予輔導並給予適當時間做改善而非直接裁罰云云。經查：

- (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) 本件依商業處前揭 114 年 8 月 27 日訪視表影本記載略以：「……二、現場狀況：營業中，營業時間：自 1030 時至 19 時有消費者數十位，正在喝飲料、聊天……消費方式或其他補充說明事項：1. 訪視時，現場設 1 飲料調製吧台（含咖啡機、磨豆機等）及數組開放式桌椅，主要供不特定人使用該空間並收取費用 150 元／人，可兌換飲品，超額需補差價。2. 消費方式：入場費 150 元／人，可折抵飲品及餐點，咖啡 150 元起，奶茶 170 元起，茶類 170 元起……。」並經訴願人股東○○○簽名確認在案，且有現場照片附卷可稽。又其營業態樣復經商業處以 114 年 10 月 2 日北市商三字第 1146034787 號函認定現場有經營「F501030 飲料店業」，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料店業之事實，堪可認定。訴願人於系爭建物經營飲料店業，該營業態樣歸屬臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條規定之「第 21 組：飲食業（限營業樓地板面積 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 3 種住宅區，依臺北市土地使用分區管制自治條例第 8 條及臺北市土地使用分區附條件允許使用標準第 2 條及其附表等規定，第 3 種住宅區得附條件允許作「飲食

業（限營業樓地板面積 150 平方公尺以下者）」使用（允許使用條件為：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。）因系爭建物臨接寬度 6 公尺計畫道路，不符合上開允許使用條件，即不允許作「第 21 組：飲食業」使用。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。至訴願人主張原處分機關應先予輔導一節，經查原處分機關業以 111 年 6 月 22 日函輔導訴願人在案，已如前述，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。

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 彥  
委員 陳 衍 任  
委員 周 宇 修  
委員 陳 佩 慶  
委員 陳 陽 升

中 華 民 國 115 年 3 月 10 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）