

訴 願 人 ○○○○有限公司

代 表 人 ○○○

送 達 代 收 人 ○○○ 律師

訴 願 代 理 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 2 月 17 日北市都築字第 11430107351 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、本市士林區○○路○○巷○○號○○樓建築物（下稱系爭建物）位於都市計畫保護區，未臨接都市計畫道路。本市商業處（下稱商業處）以接獲財政部臺北國稅局大安分局民國（下同）113 年 4 月 19 日財北國稅大安綜所字第 1130454717 號函及所附資料，指稱案外人○○○○有限公司（下稱○○公司）於 112 年 4 月 24 日承租系爭建物，並雇用○○○○有限公司之拍攝器材、攝影助理，有承租系爭建物為攝影棚之情事，乃以 113 年 6 月 21 日北市商三字第 1136020570 號函（下稱 113 年 6 月 21 日函）認定○○公司承租系爭建物作為攝影棚使用，通報原處分機關依權責處理。案經原處分機關審認○○公司之營業態樣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 43 組：攝影棚」，依該自治條例第 75 條及臺北市土地使用分區附條件允許使用標準第 2 條附表規定，保護區得附條件允許作「第 43 組：攝影棚」（允許使用條件：1、設置地點應臨接寬度 6 公尺以上之道路……等）。然系爭建物未臨接都市計畫道路，不符合上開附條件允許使用條件，原處分機關乃以 113 年 7 月 23 日北市都築字第 1133052841 號函（下稱 113 年 7 月 23 日函）通知○○公司確保建築物合法使用，倘於文到次日起 2 個月後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○○○（下稱○君），請其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，案外人○○公司及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 7 月 29 日送達○君。

二、嗣商業處於 113 年 12 月 26 日派員至系爭建物稽查，發現現場架設多部攝影器材及多位工作人員正在從事拍影片行為，攝影公司人員表示該公司為「○○影像」，該公司係向「○○○○」承租場地拍攝影片，系爭建物應係訴願人提供作為攝影棚使用，乃當場製作商業訪視紀錄簡表（下稱 113 年 12 月 26 日訪視表），並以 114 年 1 月 21 日北市商三字第 1146002683 號函（下稱 114 年 1 月 21 日函）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 33 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 75 條等規定，爰依都市計畫法第 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 3 類第 1 階段規定，以 114 年 2 月 17 日北市都築字第 11430107352 號函（下稱 114 年 2 月 17 日函）檢附同日期北市都築字第 11430107351 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 2 月 18 日送達，訴願人不服，於 114 年 3 月 14 日經由原處分機關向本府提起訴願，6 月 9 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、本件訴願書雖記載：「……為不服臺北市政府都市發展局中華民國 114 年 2 月 17 日北市都築字第 11430107352 號處分……」，惟原處分機關 114 年 2 月 17 日函僅係檢送原處分等予訴願人之函文，揆其真意，應係對原處分不服，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 33 條規定：「都市計畫地區，得視地理形勢，使用現況或軍事安全上之需要，保留農業地區或設置保護區，並限制其建築使用。」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 8 款規定：「前條各使用分區使用限制如下：……保護區：以供國土保安、水土保持及維護天然資源之使用為主。」

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 75 條規定：「在保護區內得為下列規定之使用：一、允許使用 第四十九組：農藝及園藝業。二、附條件允許使用（一）第四組：托兒教保服務設施。……（十一）第四十三組：攝影棚。……」

第 5 條附表（節錄）

使用組	使用項目
第 43 組：攝影棚	

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
保護區	第 43 組：攝影棚	一、設置地點應臨接寬度 6 公尺以上之道路。 二、基地範圍平均坡度不得超過 30%。 三、建築物與名勝古蹟之距離應在 20 公尺以上。 四、前院深度應在 10 公尺以上，側、後院深度應在 5 公尺以上。 五、基地範圍內非經核准不得砍伐原有胸徑 10 公分以上之林木，如需挖填土，其深度應在 1 公尺以下。 六、所有結構物須能在短時間迅速拆除，不得使用永久性材料構築。 七、設置期間自核准之日算起，不得超過 1 年。由申請人切結於期間屆滿時，應無償自願拆除該建築物及相關設施。 八、基地範圍以維持 80%以上原地貌為原則。但經臺北市都市設計及土地	本組係指供電影電視業者使用之臨時性攝影棚及搭景。

	使用開發許可審議委員會審議通過者得酌予放寬。	
	九、基地面積 5,000 平方公尺以上者，須完成都市計畫變更之法定程序始得設置，建築面積 200 平方公尺以上者，應送臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。	

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 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、本件訴願理由略以：

- (一) ○君將系爭建物出租予案外人○○○（下稱○君）渡假居住使用，○君於使用空檔將系爭建物無償借予訴願人，訴願人以系爭建物住宅之原況為拍照、攝影使用，並無就系爭建物為任何增建或改建為攝影棚之情事，且僅偶發借用系爭建物為拍照、攝影，未為長期持續之營業使用，原處分機關認定訴願人就系爭建物為攝影棚及營業使用，有事實認定錯誤情形。
- (二) 臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條對於何謂「攝影棚」並未有定義，人民無法預見及理解，該規定違反法律明確性原則，原處分基於此規定而為處罰，亦屬違法。
- (三) 原處分機關作成原處分前，未給予訴願人陳述意見之機會，違反行政程序法第 102 條規定，應予撤銷。

四、查系爭建物位於都市計畫保護區，經商業處查得系爭建物係作為攝影棚使用，原處分機關審認○○公司於保護區範圍將系爭建物作為「第 43 組：攝影棚」使用，其未臨接都市計畫道路，不符合「第 43 組：攝影棚」之設置地點應臨接寬度 6 公尺以上之道路之附條件允許使用條件，乃通知○○公司確保建築物合法使用，倘於文到次日起 2 個月後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○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，○○公司及所有權人仍應善盡告知及管理監督之責；嗣商業處查得訴願人仍將系爭建物違規作攝影棚使用；有系爭建物地籍套繪都市計畫使用分區圖、系爭建物之標示部及所有權部資料、商業處 113 年 6 月 21 日函及 113 年 12 月 26 日訪視表、原處分機關 113 年 7 月 23 日函及其送達證書、現場採證照片及訴願人於 xxxxxxxx 之宣傳網頁列印畫面等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其係以系爭建物住宅原況為拍照、攝影使用，並無增建或改建為攝影棚之情事，亦未為長期持續之營業使用，原處分有事實認定錯誤情事，臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條未明定「攝影棚」之定義，違反法律明確性原則，且原處分機關作成原處分前，未給予訴願人陳述意見之機會云云：

- (一) 按保護區以供國土保安、水土保持及維護天然資源之使用為主；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 33 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。次按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 條附表規定，保護區得附條件允許作「第 43 組：攝影棚」（允許使用條件：1、設置地點應臨接寬度 6 公尺以上之道路。2、基地範圍平均坡度不得超過 30%。3、建築物與名勝古蹟之距離應在 20 公尺以上。4、前院深度應在 10 公尺以上，側、後院深度應在 5 公尺以上。5、基地範圍內非經核准不得砍伐原有胸徑 10 公分以上之林木，如需挖填土，其深度應在 1 公尺以下。6、所有結構物須能在短時間迅速拆除，不得使用永久性材料構築。7、設置期間自核准之日算起，不得超過 1 年。由申請人切結於期間屆滿時，應無償自願拆除該建築物及相關設施。8、基地範圍以維持 80% 以上原地貌為原則。但經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者得酌予放寬。9、基地面積 5,000 平方公尺以上者，須完成都市計畫變更之法定程序始得設置，建築面積 200 平方公尺以上者，應送臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。）

- (二) 查本件依系爭建物地籍套繪都市計畫使用分區圖、建物標示部顯示，系爭建物位於都市計畫保護區，未臨接都市計畫道路。原處分機關查認系爭建物作為攝影棚使用，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 43 組：攝影棚」，惟因未臨接都市計畫道路，不符合該類組設置地點應臨接寬度 6 公尺以上之道路之附條件允許使用條件，前以 113 年 7 月 23 日函通知○○公司確保建築物合法使用，倘於文到次日起 2 個月後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○君，請其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，○○公司及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 7 月 29 日送達○君。嗣商業處於 113 年 12 月 26 日派員前往系爭建物查察，查得訴願人將系爭建物違規作攝影棚使用，有原處分機關 113 年 7 月 23 日函及其送達證書、商業處 114 年 1 月 21 日函及所檢附 113 年 12 月 26 日訪視表、現場採證照片等影本在卷可憑；是訴願人將系爭建物作為「第 43 組：攝影棚」使用之違規事實，洵堪認定。原處分機關審認其違反都市計畫法第 33 條等規定，並無違誤。又依臺北市土地使用分區附條件允許使用標準第條附表之規定，保護區得附條件允許作為攝影棚使用者，係指供電影電視業者使用之臨時性攝影棚及搭景，所有結構物須能在短時間迅速拆除，不得使用永久性材料構築，故訴願人主張以系爭建物住宅現況提供拍照、攝影使用，此與攝影棚類組在保護區設置即不得有以永久性材料增建或改建為攝影棚之規定相符，訴願人尚難據此免責。另依商業處 113 年 12 月 26 日訪視表及現場照片顯示，系爭

建物現場架設有多部攝影器材及多位工作人員正在拍攝影片，現場攝影工作人員表示該公司為「○○影像」，該公司係向訴願人承租場地拍攝影片，是系爭建物應為訴願人所提供，訴願人並於 xxxxxxxx 有宣傳網頁「○○○○（○○○ ○ xxxxxx xxxx）陽明山上的攝影棚」，另依財政部臺北國稅局 113 年 12 月 23 日財北國稅中南綜所一字第 1130856994A 號、第 1130856994B 號及第 1130856994C 號函所檢附○○○有限公司、○○有限公司及○○○股份有限公司之說明書說明其等曾使用系爭建物作拍攝照片、影像活動及訴願人開立予各該公司之發票影本（品名：影像製作）等，均足以證明訴願人提供系爭建物作為攝影棚以營利。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以原處分處訴願人 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內停止違規使用，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

（三）至訴願人主張原處分機關在裁處前未給予陳述意見之機會並申請陳述意見及言詞辯論等節，查本案業依訴願人之申請，經本府訴願審議委員會於 114 年 6 月 9 日進行言詞辯論在案，就其權益保障已屬完備，縱原處分機關未給予陳述意見機會，亦難認有程序違法情形，且無再行陳述意見之必要，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（公出）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 陳 愛 娥

委員 盛 子 龍

委員 邱 駿 彥

委員 李 瑞 敏

委員 王 士 帆

委員 陳 衍 任

委員 周 宇 修

委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 6 月 17 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）