

訴 願 人 ○○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 104 年 5 月 7 日北市都築字第 10433701100

號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人於臺北市信義區○○○路○○號○○樓建築物（以下稱系爭建物）設立營業，經臺北市商業處（下稱本市商業處）於民國（下同）103 年 12 月 3 日派員查察，發現該址營業中，現場設有頂高機 1 台、空壓機及若干手工具等，以從事汽車保養業務為主，認定訴願人實際經營經濟部公司行號營業項目代碼表定義之汽車修理業，乃現場製作商業稽查紀錄表，並經訴願人之代表人○○○簽名確認後，另以 103 年 12 月 9 日北市商三字第 10333826710 號函移請原

處分機關處理。案經原處分機關查得系爭建物之土地使用分區為第 3 種住宅區，而訴願人所經營之汽車修理業屬臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條等規定之「第 27 組：一般服務業【（十五）汽車保養所及洗車】」，依該自治條例第 8 條規定，第 3 種住宅區不允許作「第 27 組：一般服務業【（十五）汽車保養所及洗車】」使用，乃函請訴願人陳述意見，經訴願人分別以 103 年 12 月 23 日及 104 年 4 月未署日期之申訴書提出說明，原處分機關復以 104 年 4 月

15 日北市都築字第 10433106100 號函請本市商業處查復，經該處以 104 年 4 月 24 日北市商三字

第 10434434300 號函復在案。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 8 條等規定，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，以 104 年 5 月 7 日北市都築字第 10433701101 號函檢送同日北市都築字第 1

0433701100 號裁處書，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。該裁處書於 104 年 5 月 11 日送達，訴願人不服，於 104 年 6 月 3 日經由原處分機關向

本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、查本件訴願人雖於訴願書表明不服原處分機關 104 年 5 月 7 日北市都築字第 10433701101 號

函，惟查該函僅係原處分機關檢送裁處書予訴願人，揆其真意，應係對原處分機關 104 年 5 月 7 日北市都築字第 10433701100 號裁處書不服，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 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）（局）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，分為下列各組：……二十六 第二十七組：一般服務業……。前項各款之使用項目，由市政府擬定，送臺北市議會審議。」第 8 條規定：「在第三種住宅區內得為下列規定之使用：……二、附條件允許使用……（十一）第二十七組：一般服務業之視障按摩業（限視障從業人員使用，其使用樓地板面積限一五〇平方公尺以內）及家畜醫院……。」

臺北市土地使用分區管制規則（按：即現行臺北市土地使用分區管制自治條例）第五條土地及建築物使用組之使用項目規定：「……二十七、第二十七組：一般服務業……（十五）汽車保養所及洗車……。」

行為時臺北市各項違反都市計畫法案件通案處理原則第 3 點規定：「處理原則 違規案件按違規情節輕重及設立時點區分處理方式為 A、B、C 等 3 類：（一）A 類『違規使用，屬該分區（不）允許使用者』：該違規使用係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所列不允許使用者。……。」

臺北市政府處理建築物及其基地違反都市計畫法第 79 條第 1 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，並副知建築物所有權人。

臺北市政府 104 年 4 月 29 日府都築字第 10433041900 號公告：「..... 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：訴願人為確保客戶購買零件之可靠性，配合多數客戶要求代為測試，稽查當日現場人員未詳細說明作業方式與內容，導致稽查人員誤解，實際上訴願人主要業務為汽車配備零售，該業別應為臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條所定之「第二十六組日常服務業『自行車、機車修理（限手工）、汽車保養（限換輪胎）』」，亦即訴願人所領有之營利事業登記證之業務；於第 3 種住宅區得附條件允許使用，且訴願人符合核准條件，並未違反規定，請撤銷原處分。
- 四、查系建物所坐落於本市土地使用分區之第 3 種住宅區，經本市商業處查認訴願人實際經營經濟部公司行號營業項目代碼表定義之汽車修理業，有該處 103 年 12 月 3 日商業稽查紀錄表、採證照片及系爭建物分區查詢結果等影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 五、至訴願人主張其實際業務為汽車配備零售，該業別應為臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條所定之「第二十六組日常服務業『自行車、機車修理（限手工）、汽車保養（限換輪胎）』」，亦即訴願人所領有之營利事業登記證之業務，於第 3 種住宅區得附條件允許使用，且訴願人符合核准條件，並未違反規定云云。按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 79 條第 1 項規定自明。查本件依本市商業處 103 年 12 月 3 日商業稽查紀錄表記載略以：「..... 現場置有頂高機 1 台，空壓機及若干手工具等，現場有 1 車輛剛換置皮帶盤，以從事汽車保養業務為主。消費方式：換機油 2,000 元起，換皮帶 400 元起，其他保養檢查視情況酌收手工費用..... 稽查結果：現場經營經濟部公司行號營業項目代碼表定義之汽車修理業.....。」該稽查紀錄表並經訴願人代表人○○○簽名確認，復有現場採證照片影本 8 幀在卷可佐。次查系爭建物土地使用分區屬第 3 種住宅區，此亦有系爭建物分區查詢結果在卷可憑。是訴願人於系爭建物經營汽車修理業，歸屬臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條等規定之「第 27 組：一般服務業【（十五）汽車保養所及洗車】」，然系爭建物為第

3 種住宅區，依前開自治條例第 8 條規定，不允許第 3 種住宅區作「第 27 組：一般服務業

【（十五）汽車保養所及洗車】」使用。原處分機關審認訴願人違反都市計畫法及臺北市土地使用分區管制自治條例等規定，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關處訴願人法定最低額 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，原處分應予維持。

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 楊芳玲
委員 王曼萍
委員 劉宗德
委員 紀聰吉
委員 葉建廷
委員 范文清
委員 王韻茹
委員 傅玲靜
委員 吳秦雯

中華民國 104 年 8 月 27 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行

如只對本決定罰鍰部分不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）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：臺北市士林區文林路 725 號）