

訴 願 人 ○○○

送達代收人 ○○○律師

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 7 月 13 日北市都築字第 10435917402 號裁處書及第 10435917403 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

- 一、關於 104 年 7 月 13 日北市都築字第 10435917402 號裁處書部分，原處分撤銷。
- 二、關於 104 年 7 月 13 日北市都築字第 10435917403 號函部分，訴願不受理。

事實

一、訴願人所有臺北市內湖區○○路○○段○○號○○樓建築物（下稱系爭建物）出租予案外人○○有限公司（代表人：○○○；下稱○○公司）經營商業，經本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）103 年 10 月 2 日派員查察，認定○○公司係經營經濟部公司行號營業項目代碼「JA01990」之其他汽車服務業，並現場製作商業稽查紀錄表後，以 103 年 10 月 9 日北市商三字第 10336897003 號函移請原處分機關依權責處理。經本府查得系爭建物之土地使用分區為第 3 種住宅區，而○○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。本府審認○○公司已違反都市計畫法第 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 103 年 12 月 24 日府都築字第 10340004601 號函檢

送裁處書，處○○公司新臺幣（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，同函副知訴願人，請其善盡所有權人監督管理之責，屆期未停止違規使用，得依法裁處所有權人，該函於 103 年 12 月 29 日送達。

二、嗣期限屆至，商業處於 104 年 4 月 9 日再次派員前往系爭建物複查，發現系爭建物仍作為其他汽車服務業使用，乃現場製作商業稽查紀錄表後，並以 104 年 4 月 14 日北市商三字第 10433939400 號函移請原處分機關處理。本府審認訴願人未依 103 年 12 月 24 日府都築字第

10340004601 號函監督使用人停止違規使用，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 2 階段規定，以 104 年 4 月 23 日府都築字第 10433191803 號函檢

送同日府都築字第 10433191802 號裁處書處訴願人 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 104 年 4 月 27 日送達，訴願人不服，向內政部提起訴願。

三、嗣商業處於 104 年 6 月 30 日第 3 次派員前往系爭建物稽查，發現系爭建物仍作為其他汽車

服務業使用，乃現場製作商業稽查紀錄表後，並以 104 年 7 月 1 日北市商三字第 104346383

00 號函移請原處分機關處理。原處分機關審認訴願人未停止違規使用，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 2 階段規定，以 104 年 7 月 13 日北市都

築字第 10435917403 號函檢送同日北市都築字第 10435917402 號裁處書處訴願人 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 104 年 7 月 17 日送達，訴願

人不服該函及裁處書，於 104 年 8 月 7 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

壹、關於 104 年 7 月 13 日北市都築字第 10435917402 號裁處書部分：

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 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。」

行政程序法第 68 條第 1 項規定：「送達由行政機關自行或交由郵政機關送達。」第 72 條第 1 項前段規定：「送達，於應受送達人之住居所、事務所或營業所為之。」第 74 條第

1項及第2項規定：「送達，不能依前二條規定為之者，得將文書寄存送達地之地方自治或警察機關，並作送達通知書兩份，一份黏貼於應受送達人住居所、事務所、營業所或其就業處所門首，另一份交由鄰居轉交或置於該送達處所信箱或其他適當位置，以為送達。」「前項情形，由郵政機關為送達者，得將文書寄存於送達地之郵政機關。」

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.....。」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七十九條第一項事件查處作業程序規定：「（節錄）」

分類		第二階段
第三類	其他（非屬於第一類或第二類者）。	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連續處罰。

臺北市政府104年月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。」

二、本件訴願理由略以：臺北市政府未依規定於第1階段副知訴願人，故第2階段之處分違反

正當法律程序；訴願人與案外人○○○就系爭建物訂有租約，租約有效期間，訴願人已喪失對系爭建物之使用權限，故並無能防止而不防止之情事，且訴願人知悉後即以存證信函通知案外人○○○再有違法情事，即終止租約，已盡管理監督責任；又臺北市土地使用分區管制自治條例第 8 條僅為正面表列，故從事不符合該條規範之行業，不等於違反原處分機關依都市計畫法所發布之命令；另查原處分並未指明○○公司經營之洗車業務有「有礙居住安寧、公共安全、衛生之使用」情事。

三、查系爭建物坐落於本市土地使用分區之第 3 種住宅區，經商業處派員查認使用者○○公司實際經營經濟部公司行號營業項目代碼表定義之其他汽車服務業之事實，有該處 103 年 10 月 2 日、104 年 4 月 9 日、6 月 30 日商業稽查紀錄表及系爭建物土地使用分區圖等影本

附卷可稽，是系爭建物使用有違反都市計畫法第 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 條等規定之事實明確，洵堪認定。

四、惟查，本府審認系爭建物之使用違反都市計畫法第 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 103 年 12 月 24 日府都築字第 10340004601 號函檢送裁處書，處

○○公司 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內停止違規使用，同函副知訴願人，請其善盡所有權人監督管理之責。該副知函之寄送地址為訴願人於建物登記簿上記載之建物所有權人住址（臺北市內湖區○○○路○○段○○巷○○號），因未獲會晤訴願人亦無受領文書之人，乃以寄存送達方式為之，有本府送達證書影本附卷可稽。按行政程序法第 74 條第 1 項及第 2 項雖規定，得將文書寄存送達地之地方自治或警察機關或郵政機關，並作送達通知書兩份，一份黏貼於應受送達人住居所、事務所、營業所或其就業處所門首，另一份交由鄰居轉交或置於該送達處所信箱或其他適當位置，以為送達。惟適用該條項規定者，係以於應受送達人之住居所、事務所或營業所不獲會晤應受送達人為要件。另查，訴願人因不服本府 104 年 4 月 23 日府都築字第 10433191803 號函附同日府都築字第

第 10433191802 號裁處書，向內政部提起訴願，經內政部以 104 年 9 月 21 日台內訴字第 104

0049141 號訴願決定：「原處分撤銷。」其理由略以：「……三、……經原處分機關……以 103 年 12 月 24 日府都築字第 10340004601 號函附第 10340004600 號裁處書

....

..並副知系爭建物所有權人即訴願人善盡所有權人監督管理之責，原處分機關寄送上開副知函之地址為臺北市內湖區○○○路○○段○○巷○○號.....查原處分機關未依行政程序法第72條規定以訴願人之住居所、事務所或營業所送達，逕以訴願人於登記簿記載系爭建物登記名義人住址（臺北市內湖區○○○路○○段○○巷○○號）送達.....並無依行政程序法第74條規定發生合法送達效力.....原處分自有可議，應予撤銷....

..。」是本府103年12月24日府都築字第10340004601號副知函既未合法送達予訴願人，

本府104年4月23日府都築字第10433191803號函附同日府都築字第10433191802號裁處書

亦經內政部撤銷在案，則本件原處分機關以訴願人未停止違規使用為由而處分訴願人，殊難謂合法妥適。從而，應將本件原處分撤銷，以符法制。

貳、關於104年7月13日北市都築字第10435917403號函部分：

一、按訴願法第1條第1項前段規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第3條第1項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第77條第8款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：.....八、對於非行政處分.....提起訴願者。」

行政法院62年度裁字第41號判例：「官署所為單純的事實敘述或理由說明，並非對人民之請求有所准駁，既不因該項敘述或說明而生法律上之效果，非訴願法上之行政處分，人民對之提起訴願，自非法之所許。」

二、查上開原處分機關104年7月13日北市都築字第10435917403號函僅係檢送同日北市都築

字第10435917402號裁處書予訴願人，核其內容係屬觀念通知，非對訴願人所為之行政處分。訴願人對之提起訴願，揆諸前揭規定及判例意旨，自非法之所許。

參、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為有理由；依訴願法第77條第8款及第81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 柯格鐘
委員 葉建廷
委員 范文清

中華民國

104

年

10

月

29

日

委員 王 韻 茹

委員 吳 秦 雯

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行

如對本決定不受理部分不服者，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）