

訴 願 人 ○○○

送達代收人 ○○○

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 10 月 13 日北市都築字第 104389133

02 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人所有之本市大安區○○街○○號○○樓建物（下稱系爭建物）由案外人○○○經營「○○店」，前經本市動物保護處（下稱本市動保處）於民國（下同）104 年 3 月 18 日派員查察，認定案外人○○○於系爭建物所營商號之營業項目為「寵物美容、用品、食品販售」，乃現場製作稽查檢核表並經商號代理人蓋章確認後，以 104 年 3 月 23 日動保救字第 10430631900 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，而案外人○○○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（（十九）寵物美容百貨）」，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（（十九）寵物美容百貨）」使用，審認案外人○○○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 條規定，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，以 104 年 5 月 14 日北市都築字第 10434067301

號函檢送裁處書案外人○○○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；該函同時副知所有權人即訴願人，並載明該建物如屆期未停止違規使用，得依法裁處建物所有權人，該函於 104 年 5 月 20 日送達訴願人。嗣系爭建物經本市動保處於 104 年 9 月

30 日再次派員查察，認定案外人○○○於系爭建物所營商號之營業項目仍包含「寵物的飼料、用品」，乃現場製作稽查檢核表並經○○○簽名確認後，以 104 年 10 月 2 日動保救字第 1043

2213500 號函復知原處分機關。案經原處分機關審認案外人○○○再次違反都市計畫法等規定，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，以 104 年 10 月 13 日北市都築字第 10438913302 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 10 月 19

日送達，訴願人不服，於 104 年 11 月 11 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、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 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：一 允許使用……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：「……二十七、第二十七組：一般服務業……（十九）寵物美容百貨……。」

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	第一階段	第二階段
第三類 第一類或第二 類者）。	其他（非屬於 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。	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 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。」

二、本件訴願理由略以：臺北市政府前已於 104 年 6 月 27 日開放寵物食品及用品零售業於第 3 種住宅區內營業，嗣後卻無故廢止，並據此裁處訴願人，有違信賴保護原則；另本市動保處於 104 年 9 月 30 日於系爭建物稽查時所查得之寵物用品，係開放寵物食品及用品零售業至 8 月 25 日廢止前已出售但客戶尚未取走之物品，原處分機關認定之基礎事實有誤；且原處分機關於作成原處分前未給予訴願人陳述意見之機會，原處分顯屬違法不當之行政處分，應予撤銷。

三、查系爭建物坐落於本市土地使用分區之第 3 種住宅區，惟系爭建物再次違規使用為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（（十九）寵物美容百貨）」，有原處分機關 104 年 5 月 14 日北市都築字第 10434067301 號函、本市動保處

1

04 年 10 月 2 日動保救字第 10432213500 號函、經系爭建物使用人○○○簽名確認之 104 年 9

月 30 日稽查檢核表及現場照片等影本附卷可稽，是原處分機關以訴願人未善盡其維持系爭建物合法使用之法律義務而予以處分，自屬有據。

四、至訴願人主張本府前已於 104 年 6 月 27 日開放寵物食品及用品零售業於第 3 種住宅區內營

業，嗣後卻無故廢止，並據此裁處訴願人，有違信賴保護原則；且本市動保處 104 年 9 月 30 日於系爭建物稽查時所查得之寵物用品，係開放寵物食品及用品零售業至 8 月 25 日廢止前已出售但客戶尚未取走之物品，原處分機關認定之基礎事實有誤；又原處分機關於作成原處分前未給予訴願人陳述意見之機會，原處分顯屬違法不當之行政處分，應予撤銷云云。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，得處所有權人、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。查本件於訴願人所有之系爭建物所營商號之營業項目為「寵物美容、用品、食品販售」，前經原處分機關審認違規使用作為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（（十九）寵物美容百貨）」，業以 104 年 5 月 14 日北市都築字第 10434067301 號函副知訴願人，系爭

建物如未停止違規使用，得依法裁處系爭建物所有權人，該函於 104 年 5 月 20 日送達訴願人，有原處分機關送達證書影本附卷可稽。是訴願人於收受該函通知後，自應善盡所有權人維持系爭建物合法使用之法律義務；然本市動保處復於 104 年 9 月 30 日查獲使用人於系爭建物之營業項目仍包括「寵物的飼料、用品」，是原處分機關審認系爭建物再次違規使用作為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」，訴願人違反都市計畫法等規定之事實，應無違誤。又按公權力行使涉及人民信賴利益而有保護之必要者，固不限於授益行政處分之撤銷或廢止，行政法規之廢止或變更仍有其適用，惟任何行政法規皆不能預期其永久實施，受規範對象須已在因法規施行而產生信賴基礎之存續期間，對構成信賴要件之事實，有客觀上具體表現之行為，始受信賴之保護（司法院釋字第 525 號解釋意旨參照）。經查本府前以 104 年 6 月 8 日府都規字第 104

32386400 號令將寵物食品及用品零售業歸屬臺北市土地使用分區管制自治條例之「第 19 組：一般零售業甲組」，依臺北市土地使用分區管制自治條例第 8 條規定得於第 3 種住宅區營業，該歸組方式自 104 年 6 月 27 日起實施；嗣本府復以 104 年 8 月 5 日府都規字第 104

35384500 號令廢止前開歸組方式，並自 104 年 8 月 25 日起實施。本件系爭建物使用人所營

商號之營業項目違反臺北市土地使用分區管制自治條例第 8 條規定，於 104 年 3 月 18 日經

本市動保處查察，因上開府令之歸組方式尚未實施，核屬無信賴基礎，依司法院釋字第 525 號解釋，應無信賴保護原則之適用。又訴願人雖主張本市動保處於 104 年 9 月 30 日至系爭建物查察之寵物用品、飼料等係案外人○○○於 104 年 6 月 27 日開放後、8 月 25 日廢

止前已出售而尚未經客戶取走之物品，且本府無故廢止上開歸組府令，並據此裁處訴願人，有違信賴保護原則，是案外人○○○並無販賣寵物用品、飼料情事云云；惟查訴願人未就其主張提出具體證據供核，其是否就上開歸組府令有客觀上具體表現行為，誠非無疑，依司法院釋字第 525 號解釋，應無信賴保護原則之適用。另訴願人主張原處分機

關作成處分前，未給予其陳述意見之機會一節。按行政處分所根據之事實，客觀上明白足以確認者，行政機關得不給予陳述意見之機會，行政罰法第 42 條第 6 款定有明文。系爭建物坐落於本市土地使用分區之第 3 種住宅區，惟系爭建物再次違規使用為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（（十九）寵物美容百貨）」，有原處分機關 104 年 5 月 14 日北市都築字第 10434067301 號函、本市動保處 104 年

10 月 2 日動保救字第 10432213500 號函、104 年 9 月 30 日稽查檢核表及現場照片等影本附卷

可稽，是訴願人未善盡其維持系爭建物合法使用之法律義務於客觀上業已明白足以確認，則原處分機關自得不給予陳述意見之機會。準此，本件原處分機關之裁罰尚難謂因未給予訴願人陳述意見之機會，而有程序違法之情形。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關處訴願人 10 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內停止違規使用，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

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 楊芳玲  
委員 王曼萍  
委員 劉宗德  
委員 紀聰吉  
委員 戴東麗  
委員 柯格鐘  
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 105 年 1 月 12 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）

