

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 105 年 4 月 14 日北市都築字第 10532749200 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

事實

本市中山區○○街○○巷○○號○○樓建築物（下稱系爭建物）為案外人○○○○所有，位於都市計畫第 3 種住宅區，訴願人經核准於該址經營無店面零售業等，該址另由案外人○○○經營「○○商行」。本市商業處前於民國（下同）104 年 9 月 11 日派員至該址查察，經該處現場稽查人員製作商業稽查紀錄簡表記載略以：「……稽查對象○○有限公司及○○商行稽查結果……稽查時，現場為存放物品之場所，據○○有限公司現場人員表示，旨揭地址左邊為○○商行主要為存放米類貨品之倉庫，右邊為○○有限公司存放油品之倉庫……。」並以 104 年 9 月 18 日北市商三字第 10437157901 號函檢送上開商業稽查紀錄簡表請原處分機關依權責處理。原處分機關審認訴願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 條規定之「第 38 組：倉儲業」，乃以 104 年 9 月 24 日北市都築字第 10438554400 號函知訴願人，倘

於文到次日起 2 個月後仍有上開營業態樣情事，將逕依法裁處，該函於 104 年 9 月 30 日送達。

嗣本市商業處復於 105 年 1 月 20 日至系爭建物稽查，查認現場作為存放物品之場所，乃以 105 年 1 月 26 日北市商三字第 10532597201 號函檢附商業稽查紀錄簡表請原處分機關依權責處理；案經原處分機關審認訴願人使用系爭建物作為「第 38 組：倉儲業」使用，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 階段等規定，以 105 年 4 月 14 日北市都築字第 10

532749200 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 105 年 4 月 18 日送達，訴願人不服，於 105 年 5 月 2 日向本府提起訴願，5 月

23日補正訴願程式，5月27日補充訴願理由，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……。」

行政程序法第5條規定：「行政行為之內容應明確。」第43條規定：「行政機關為處分或其他行政行為，應斟酌全部陳述與調查事實及證據之結果，依論理及經驗法則判斷事實之真偽，並將其決定及理由告知當事人。」第96條第1項規定：「行政處分以書面為之者，應記載下列事項：……二、主旨、事實、理由及其法令依據……六、表明其為行政處分之意旨……。」

行政罰法第42條規定：「行政機關於裁處前，應給予受處罰者陳述意見之機會……。」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：……三十七 第三十八組：倉儲業。……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……。」

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：「……三十八、第三十八組：倉儲業（一）冷藏庫、冷凍庫。（二）貨櫃運輸之集散裝卸場或庫房。（三）貨運、貨櫃貨運、遊覽汽車客運、航空運輸、報關、快遞等業之車輛調度停放場及貨物提存場房。（四）其他倉儲業或一般物品提存場房……。」

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 9 月 17 日府授都規字第 10438152900 號函：「主旨：有關『類似倉儲使用』場所於本市土地使用分區管制自治條例之組別認定及處理程序方式，修正如說明…

…說明：……二、有關『類似倉儲使用』場所，係指存放營業相關物品之倉儲空間、場所。三、『類似倉儲使用』場所涉本市土地使用分區管制自治條例之組別認定方式如下：（一）倉儲空間設置於營業場所內者，以本業認之。（二）倉儲空間與營業場所非於同一處所，符合下列情形者得以本業認定，餘以『第 38 組：倉儲業』認定：1、現場無對外營業，亦非屬辦公、連絡處所。2、屬單一公司（商號）之儲存場所。3、樓地板面積未超過 100 平方公尺……。」

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、本件訴願及補充理由略以：訴願人經核准營業項目為食品什貨、飲料零售業、無店面零售業等，公司置放之各種食品、商品均為訴願人所有且均為待售商品，並未經營倉儲業；且商品銷售後均逐筆開立統一發票，訴願人有明確的零售買賣行為。訴願人並未符合原處分機關 103 年 8 月 14 日北市都規字第 10335172500 號函之「類似倉儲使用」之場所；

訴願人為一人公司，商品銷售主要以配送到府為主，現場每日均有明顯零售商業行為，卻因營業所存放欲零售商品就被貼上倉儲業標籤，僅因一人公司兼送貨員無法長時間待於公司內，並非原處分機關所述「現場無零售行為」；且系爭建物經商業處稽查現場為「存放物品之場所」，為倉儲空間設置於營業場所內之無店面零售業，與上函相符。請撤銷原處分。

三、查系爭建物位於第3種住宅區，經本市商業處分別於104年9月11日、105年1月20日派員

稽查，均查認系爭建物現場為存放物品之場所，據訴願人現場人員表示，系爭建物左邊為○○商行，主要為存放米類貨品之倉庫，右邊為訴願人存放油品之倉庫，有該處104年9月11日商業稽查紀錄簡表、104年9月18日北市商三字第10437157901號函、105年1月

20日商業稽查紀錄簡表、105年1月26日北市商三字第10532597201號函及現場照片等影

本附卷可稽。是原處分機關審認訴願人違規使用系爭建物為倉儲業使用，固非無據。

四、惟按行政行為之內容應明確；行政處分以書面為之者，應表明其為行政處分之意旨、事實、理由及其法令依據等，揆諸行政程序法第5條、第43條及第96條規定自明。經查，本件原處分機關於105年4月14日北市都築字第10532749200號裁處書主旨及事實欄記載

：「受處分人使用本市中山區○○街○○巷○○號○○樓建築物經營『○○有限公司』

作為『第38組：倉儲業』使用……一、依……本市商業處105年1月26日北市商三字第10

532597201號函檢送105年1月20日商業稽查紀錄表辦理……。」然依卷附本市商業處105

年1月20日商業稽查紀錄簡表所載內容：「……稽查對象○○有限公司及○○商行稽查結果……稽查時，現場為存放物品之場所，據德諱興（業）有限公司現場人員表示，旨揭地址左邊為○○商行主要為存放米類貨品之倉庫，右邊為○○有限公司存放油品之倉庫……。」是該處並未就關於訴願人之營業態樣為記錄，亦未認定訴願人於系爭建物之營業態樣為倉儲業，則原處分機關於系爭裁處書記載訴願人違規使用系爭建物為倉儲業之理由為何？難謂明確，與行政程序法第5條規定尚有未合。

五、復查，原處分機關以105年5月18日北市都築字第10533760100號函檢送之答辯書陳明：

「……理由……三、……（一）依……本府104年9月17日府授都規字第10438152900號

函……（二）……104年9月11日、105年1月20日商業稽查現場照片，皆是存放物品之場

所，無零售行為；又現場為○○有限公司及○○商行共同使用，非『屬單一公司（商號）之儲存場所。』，故以『第38組：倉儲業』認定……。」等語，固以臺北市政府104年9月17日府授都規字第10438152900號函關於「類似倉儲使用」場所之組別認定方式作

為其認定訴願人營業態樣歸屬倉儲業之準據；惟該函就有關「類似倉儲使用」場所涉臺北市土地使用分區管制自治條例之組別認定方式為：「……（一）倉儲空間設置於營業場所內者，以本業認之。（二）倉儲空間與營業場所非於同一處所，符合下列情形者得以本業認定，餘以『第 38 組：倉儲業』認定：1、現場無對外營業，亦非屬辦公、連絡處所。2、屬單一公司（商號）之儲存場所。3、樓地板面積未超過 100 平方公尺。」是該函之「營業場所」所指為何？應如何認定？誠非無疑；另「非單一公司（商號）之儲存場所」之「非單一公司（商號）」之認定，係指行為主體非屬單一？抑或是儲存場所之登記公司、商號非屬單一？或應為其他認定方式？均有未明。則本件原處分機關究係如何認定訴願人該當上函所指之「倉儲空間與營業場所非於同一處所」，及非「屬單一公司（商號）之儲存場所」等情，而得認定訴願人將系爭建物作為倉儲業使用？遍查全卷，猶有未明，亦未見原處分機關有何說明；是該函就「類似倉儲使用」場所認定為「倉儲業」之要件，事涉訴願人是否使用系爭建物為倉儲業之認定，影響原處分之合法性，有再予釐清確認之必要。

六、未查行政罰法第 42 條規定：「行政機關於裁處前，應給予受處罰者陳述意見之機會……。」本件依卷附本市商業處 104 年 9 月 11 日及 105 年 1 月 20 日商業稽查紀錄簡表記載略以，

系爭建物現場為存放物品之場所，據訴願人現場人員表示，左邊為○○商行主要為存放米類貨品之倉庫，右邊為訴願人存放油品之倉庫；然遍查全卷，原處分機關未於裁處前給予訴願人陳述意見之機會，卷內亦無關於原處分機關不給予訴願人陳述意見之理由說明，是依上開規定，原處分機關之裁罰難謂無程序違法之情形。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

七、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 楊芳玲  
委員 張慕貞  
委員 劉宗德  
委員 紀聰吉  
委員 戴東麗  
委員 葉建廷  
委員 范文清  
委員 王韻茹  
委員 傅玲靜

法務局局長 楊芳玲決行