

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 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 105 年 5 月 9 日北市都築字第 10533472600

號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市信義區○○路○○巷○○號地下○○樓建築物（下稱系爭建築物），前經原處分機關審認系爭建築物之土地使用分區為第 4 之 1 種住宅區（特），依本府民國（下同）93 年 12 月 10 日

府都規字第 09322752600 號公告「變更臺北市國父紀念館周圍特定專用區內住宅用地為第四之一種住宅區（特）、第四種住宅區（特）、工業用地為機關用地（供刑事警察局、財政部財稅資料處理中心使用）及修訂土地使用分區管制規定計畫案」之規定，第 4 之 1 種住宅區（特）其土地及建築物之使用項目依本市土地使用分區管制規則（業經修正名稱為臺北市土地使用分區管制自治條例）第 4 之 1 種住宅區規定辦理。訴願人於系爭建築物營業，其營業態樣為「租賃業」，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」，依該自治條例第 9 條之 1 規定，得附條件允許使用作「第 27 組：一般服務業」使用（依臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準第 2 條規定，核准條件：限於建築物第 1 層及地下 1 層使用，營業樓地板面積應在 500 平方公尺以下，設置地點應臨接寬度 8 公尺以上之道路）。惟系爭建築物依臺北市不動產數位資料庫地政資料登載之建築物面積大於 500 平方公尺，其營業樓地板面積不符前開核准條件，且屬臺北市各項違反都市計畫法案件通案處理原則第 3 點規定之 B 類「新設立店家，屬不符該分區『附條件』允許使用者。」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 9 條

之 1 等規定，原處分機關乃以 104 年 12 月 23 日北市都築字第 10441354400 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，上開裁處書於 104 年 12

月 25 日送達。嗣上開期限屆至後，本市商業處（下稱商業處）於 105 年 4 月 18 日至系爭建築物

訪視，發現訴願人仍於系爭建築物內經營租賃業，經原處分機關審認訴願人仍將系爭建築物違規作「第 27 組：一般服務業」使用，且屬第 2 次違規，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，

以 105 年 5 月 9 日北市都築字第 10533472600 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 105 年 5 月 11 日送達，訴願人不服，於 105 年 6 月 6 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 32 條規定：「都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際情況，劃定其他使用區或特定專用區。前項各使用區，得視實際需要，再予劃分，分別予以不同程度之使用管制。」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。」第 85 條規定：「本法施行細則，在直轄市由直轄市政府訂定，送內政部核轉行政院備案……。」

臺北市都市計畫施行自治條例第 1 條規定：「臺北市（以下簡稱本市）為提升都市生活環境品質，並落實都市計畫法之實施，依都市計畫法（以下簡稱本法）第八十五條規定制定本自治條例。」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。……。」第 26 條規定：「市政府得依本法第三十二條第二項規定將使用分區用建築物及土地之使用再予劃分不同程序之使用管制，並另訂土地使用分區管制自治條例管理。」

臺北市土地使用分區管制自治條例第 1 條規定：「臺北市（以下簡稱本市）為落實都市計畫土地使用分區管制，依臺北市都市計畫施行自治條例第二十六條規定制定本自治條例。」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 9 條之 1 規定：「在第四之一種住宅區內得為第四種住宅區規定及下列附條件允許使用：.....二、第二十七組：一般服務業.....。」第 97 條之 5 規定：「本自治條例所稱附條件允許使用者，其核准標準由市政府定之，並送臺北市議會備查。」

臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準第 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：「臺北市各使用分區附條件允許使用之組別及使用項目，其核准條件如下：（節錄）」

分區	使用類別	核准條件	備註
住四	第二十七組：一般服務業	限於建築物第 1 層及地下 1 層使用，營業	
之一	.....	樓地板面積應在 500 平方公尺以下，設	
		置地點應臨接寬度 8 公尺以上之道路。	
		.....	

」

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：.....（二）B 類「新設立店家，屬不符該分區『附條件』允許使用者」：本原則公告後設立，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列為附條件允許但不符核准條件者.... ..。」

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	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：「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、本件訴願理由略以：

- (一) 原處分機關以都市計畫法第 34 條規定：「……不得有礙居住之寧靜、安全、衛生。」及臺北市都市計畫施行自治條例第 10 條之 1 第 1 項規定：「……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。」為原處分之裁罰依據，並無理由，因商業處 105 年 4 月 18 日訪視表並未記載有何足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全、衛生之情事。
- (二) 臺北市土地使用分區管制自治條例第 9 條之 1 規定未經都市計畫法具體明確之授權，僅由臺北市都市計畫施行自治條例授權，並非都市計畫法第 79 條所規定之「依本法所發布之命令」，原處分機關據以為裁處訴願人之依據，乃有違法。
- (三) 原處分認定訴願人所經營者為臺北市土地使用分區管制自治條例第 9 條之 1 規定之「第 27 組：一般服務業」，須附條件方能允許使用，惟該條對於如何為附條件允許使用，並未有定義，並無「核准條件：限於建築物第 1 層及地下 1 層使用，營業樓地板面積應在 500 平方公尺以下，設置地點應臨接寬度 8 公尺以上之道路」規定，亦未規定禁止使用之類別，違反明確性原則。原處分應予撤銷。

三、查訴願人於位於都市計畫第 4 之 1 種住宅區之系爭建築物作租賃業「第 27 組：一般服務業」使用，違反都市計畫法等規定，前經商業處派員於 104 年 11 月 9 日至系爭建築物執行商業稽查，並製作商業稽查紀錄表在案，復經原處分機關以 104 年 12 月 23 日北市都築字第 1

0441354400 號裁處書處訴願人 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內停止違規使用。嗣商業處又於 105 年 4 月 18 日至系爭建築物為營業態樣認定訪視，審認其所營事業態樣係屬經營租賃業，並製作訪視表在案。原處分機關爰審認訴願人仍將系爭建築物作為租賃業「第 27 組：一般服務業」使用，再次違反都市計畫法等規定，乃處訴願人 10 萬元罰鍰，並限期停止違規使用，有原處分機關 104 年 12 月 23 日北市都築字第 10441354400 號裁處書

及其送達證書、商業處 104 年 11 月 9 日商業稽查紀錄表及 105 年 4 月 18 日訪視表等影本附

卷可稽。是原處分機關予以處分，自屬有據。

四、至訴願人主張商業處 105 年 4 月 18 日訪視表並未記載有何足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全、衛生之情事，原處分機關以都市計畫法第 34 條及臺北市都市計畫施行自治條例第 10 條之 1 第 1 項規定為裁罰依據並無理由；臺北市土地使用分區管制自治條例第 9 條之 1 規定未經都市計畫法具體明確之授權，並非都市計畫法第 79 條所規定之「依本法所發布之命令」，原處分機關據以為裁處依據為違法；原處分認定訴願人所經營者為臺北市土地使用分區管制自治條例第 9 條之 1 規定之「第 27 組：一般服務業」，須附條件方能允許使用，惟該條並無核准條件之規定，亦未規定禁止使用之類別，違反明確性原則云云。查本案依卷附商業處 105 年 4 月 18 日訪視表影本所載：「.. 訪視對象：○○股份有限公司 負責人/代表人 姓名○○○..... 消費方式或其他補充說明事項：出租空間（迷你倉庫）提供予會員存放個人用品收取租賃費之營利事業。租賃費用：月租型（..... 700 元~10,000 元）三、訪視結果：現場經營經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表定義之租賃業.....。」上開訪視表並經現場負責人○○○簽名在案。則原處分機關審認訴願人仍將系爭建築物作為租賃業「第 27 組：一般服務業」使用，再次違反都市計畫法等規定，處系爭建築物使用人即訴願人 10 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內停止違規使用，即無違誤。訴願人雖主張原處分裁罰認定事實不符合都市計畫法第 34 條及臺北市都市計畫施行自治條例第 10 條之 1 第 1 項規定，且其依據之法

令有未據都市計畫法明確授權、內容不明確一節。按「都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際情況，劃定其他使用區或特定專用區。前項各使用區，得視實際需要，再予劃分，分別予以不同程度之使用管制。」「本法施行細則，在直轄市由直轄市政府訂定，送內政部核轉行政院備案.....。」「市政府得依本法第三十二條第二項規定將使用分區用建築物及土地之使用再予劃分不同程序之使用管制，並另訂土地使用分區管制自治條例管理。」分別為都市計畫法第 32 條、第 85 條及臺北市都市計畫施行自治條例第 26 條所明定。查臺北市土地使用分區管制自治條例乃係依據上開規定之授權制定，係以自治條例方式制定而非以行政規則之方式發布，且其授權之目的、範圍及內容具體明確，其規範之意義又非難以理解，且為受規範者所得預見，並可由司法審查加以確認，是自難認該自治條例規定有違授權明確性原則，至上開都市計畫法第 34 條及臺北市都市計畫施行自治條例第 10 條之 1 第 1 項對住宅區之規定係屬原則性、一般性之廣義規範，自非不得於臺北市土地使用分區管制自治條例之中訂定具體規範；另參照臺北高等行政法院 103 年度訴字第 260 號判決意旨：「..... 五、本院判斷如下：（一）..... 另臺北市依據都市計畫法第 85 條授權制定、100 年 7 月 22 日修正公布之『臺北市都市計畫施行自治條例』（修正前原名稱為『都市計畫法臺北市施行細則』）第 10 條之 1 第 1 款：

『前條各使用分區限制如下：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、汙染或有礙居住安寧、公共安全、衛生之使用……。』第 26 條：『市政府得依本法第 32 條第 2 項規定將使用分區用建築物及土地之使用再予劃分不同程序之使用管制，並另訂土地使用分區管制自治條例管理。』及臺北市土地使用分區管制自治條例（100 年 7 月 22 日修正前原名稱『臺北市土地使用分區管制規則』）……經核上開施行自治條例、管制自治條例之規定，均無逾越都市計畫法之授權範圍，應得適用，凡於臺北市都市計畫範圍內土地使用而違反前揭規定者，即屬違反直轄市依都市計畫法所發布之命令，為都市計畫法第 79 條第 1 項前段所規範之違章行為……。』是臺北市土地使用分區管制自治條例確係經都市計畫法授權訂定之法令，屬都市計畫法第 79 條第 1 項所規定之「依本法所發布之命令」；而臺北市土地使用分區管制自治條例第 9 條之 1 規定須附條件方能允許使用之事項，同自治條例第 97 條之 5 並已授權訂定臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準，將核准條件予以明文規定。訴願主張，核屬誤解，不足採據。從而，本件原處分機關所為處分，揆諸前揭規定，並無不合，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（請假）

委員 張 慕 貞（代理）

委員 劉 宗 德

委員 戴 東 麗

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 傅 玲 靜

中華民國 105 年 8 月 24 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲請假

副局長 林淑華代行

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）