

訴 願 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 8 月 8 日北市都築字第 10536557800

號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人於臺北市士林區○○路○○號○○樓建築物（以下稱系爭建物）經營「○○商行」，經本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）105 年 3 月 1 日派員查察，認定訴願人係經營經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表定義之其他汽車服務業，並現場製作臺北市商業處協助營業態樣認定訪視表（下稱營業態樣認定訪視表）後，以 105 年 3 月 3 日北市商三字第 10

533157411 號函移請原處分機關依權責處理。經原處分機關查認系爭建物之土地使用分區為第 3 種住宅區，而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 條等規定之「第二十七組：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「第二十七組：一般服務業【（十五）汽車保養所及洗車】」使用，乃以 105 年 3 月 18 日北市都築字第 10531839100 號函通知訴願人確保建築物合法使用，及副知

建物所有權人善盡監督管理使用人合法使用之責，倘於文到次日起 2 個月後經本府權責機關稽查仍有經營其他汽車服務業之情事，原處分機關將逕予裁處。嗣商業處於 105 年 7 月 26 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，乃現場製作營業態樣認定訪視表，並以 105 年 7 月 28 日北市商三字第 10535806100 號函請原處分機關處理。原處分

機關審認訴願人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 105 年 8 月 8 日北市都築字第 10536557800 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 8 月 10 日送達，訴願人不服，於 105

年 9 月 6 日向本府提起訴願，10 月 18 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，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……。」

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）」

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。」

二、本件訴願及補充理由略以：商業處 105 年 7 月 26 日訪視當日現場車輛僅為進行輪胎及輪框檢查，並非打蠟美容，訴願人經營服務業，為服務客戶於交付產品前皆會注意產品之清潔及品質，現場連打蠟價目表皆未備置，如何經營打蠟美容。

三、查系爭建物坐落於本市土地使用分區之第 3 種住宅區，經本市商業處查認訴願人實際經營經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表定義之其他汽車服務業，有該處 105 年 7 月 26 日營業態樣認定訪視表、採證照片及系爭建物位址土地使用分區圖等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張商業處 105 年 7 月 26 日訪視當日現場車輛僅為進行輪胎及輪框檢查，並非打蠟美容，訴願人經營服務業，為服務客戶於交付產品前皆會注意產品之清潔及品質，現場連打蠟價目表皆未備置，如何經營打蠟美容云云。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 105 年 7 月 26 日營業態樣認定訪視表記載略以：「.....二、現場狀況：□營業中，營業時間：自 10 時至 22 時.....有 2 輛車正在打臘（蠟）、美容.....消費方式或其他補充說明事項： 現場設泡沫機 1 台、水槍 1 支、水管 1 支、吸塵器 2 台、

打

臘（蠟）機 2 台，主要係提供不特定人士打臘（蠟）美容之服務收取費用之營利事業消費方式：打臘（蠟）（含洗車）：1000 元起 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其他汽車服務業.....」該營業態樣認定訪視表並經訴願人店長李○○簽名確認，復有現場採證照片影本在卷可佐。次查系爭建物土地使用分區屬第 3 種住宅區，此亦有系爭建物位址土地使用分區圖影本在卷可憑。是訴願人於系爭建物經營其他汽車服務業，歸屬臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條等規定之「第二十七組：一般服務業【（十五）汽車保養所及洗車】」，然系爭建物位於第 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「第二十七組：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。

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 袁秀慧  
委員 張慕貞  
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 傅玲靜  
委員 吳秦雯

中華民國 105 年 11 月 4 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行

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）