

訴 願 人 財團法人○○社

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 7 月 20 日北市都築字第 105356547 00 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其土地使用分區為第 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（按：現為自治條例）第 4 之 1 種住宅區規定辦理），案外人「○○股份有限公司」（下稱○○公司）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 等規定，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○○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；並以 104 年 12 月 23 日北市都築字第 10441354401 號函副知訴願人，載

明請訴願人善盡所有權人監督管理之責，且系爭建築物屆期未停止違規使用者，得依法裁處建築物所有權人，該函於 104 年 12 月 25 日送達。嗣上開期限屆至後，臺北市商業處（下稱商業處）於 105 年 4 月 18 日至系爭建築物訪視並製作「臺北市商業處協助營業態樣認定訪視表」（下稱訪視表），發現○○公司仍於系爭建築物內經營租賃業，嗣原處分機關審認訴願人所有系爭建築物仍違規作「第 27 組：一般服務業」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 9 條之 1 等規定，乃依都

市計畫法第 79 條第 1 項等規定，以 105 年 7 月 20 日北市都築字第 10535654700 號裁處書（下稱原

處分）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。原處分於 105 年 7 月

22 日送達，訴願人不服，於 105 年 8 月 2 日向本府提起訴願，8 月 31 日、10 月 6 日及 10 月 19 日補

正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願人於 105 年 10 月 19 日（收件日）檢送法人登記證書影本，其上記載變更登記日期為 105 年 10 月 6 日，董事長為「○○○」。訴願人並於 105 年 8 月 31 日、10 月 6 日及 10 月

19 日（以上皆為收件日）具函陳報董事長變更事項並聲明由「○○○」承受訴願，合先敘明。

二、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，劃定其他使用區域或特定專用區。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 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。」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	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	
四	樓地板面積應在 500 平方公尺以下，設	
之		置地點應臨接寬度 8 公尺以上之道路。	
一		

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	處違規使用人新臺 如違規使用人未於期限內履行第 1 階
	第一類或第二	幣 6 萬元罰鍰，限 段之義務，處違規使用人及建築物所
	類者）。	期 3 個月內停止違 有權人各新臺幣 10 萬元罰鍰，再限期

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。」

三、本件訴願理由略以：

- (一) 原處分依臺北市商業處 105 年 4 月 18 日訪視表為其稽查之事實，然其並未載有任何足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全、衛生之使用之情事，並未有都市計畫法第 34 條規定之「有礙居住之寧靜、安全及衛生。」及臺北市都市計畫施行自治條例第 10 條之 1「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」之情事；原處分認定租賃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 規定而依都市計畫法第 79 條規定處罰訴願人，並無理由。
- (二) 臺北市土地使用分區管制自治條例之授權依據為臺北市都市計畫施行自治條例而非都市計畫法，其並非經都市計畫法明文授權之行政命令，當然並非都市計畫法第 79 條規定「依本法所發布之命令」。原處分機關以租賃人違反臺北市土地使用分區管制自治條例第 9 條之規定而依都市計畫法第 79 條規定裁罰訴願人，違反行政命令授權明確性、再授權禁止原則。
- (三) 臺北市土地使用分區管制自治條例第 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：……第二十七組：一般服務業。」惟對於如何為附條件允許使用，並未有定義，訴願人及租賃人並無法預見並得知附條件允許使用的範圍，此類規定人民無法預見或難以得知，違反明確性原則。且臺北市土地使用分區管制自治條例第 9 條之 1 並無規定禁止使用之類別，且並無任何提及「第 4 之 1 種住

宅區，得附條件允許作為『第 27 組：一般服務業（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）使用』等記載。此類限制人民權利之規定，應由法律或法律授權命令加以限制，始符合法律保留原則，原處分機關增加法令所無之限制而為本件處分。請撤銷原處分。

四、查訴願人有如事實欄所述之違規情事，有原處分機關 104 年 12 月 23 日北市都築字第 104

41354401 號函及其送達證書、商業處 105 年 4 月 18 日訪視表等影本附卷可稽，原處分自屬

有據。

五、至訴願人主張商業處 105 年 4 月 18 日訪視表並未載有任何足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全、衛生之使用之情事，原處分認定租賃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 規定而依都市計畫法第 79 條規定

處罰訴願人，並無理由；臺北市土地使用分區管制自治條例並非經都市計畫法明文授權之行政命令，亦非都市計畫法第 79 條規定「依本法所發布之命令」，原處分機關以租賃人違反臺北市土地使用分區管制自治條例第 9 條之規定而依都市計畫法第 79 條規定裁罰訴願人，違反行政命令授權明確性、再授權禁止原則；臺北市土地使用分區管制自治條例第 9 條之 1，對於如何為附條件允許使用未有定義，人民無法預見或難以得知，違反明確性原則，且該條並無規定禁止使用之類別，亦無任何提及「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」等記載，此類限制規定應由法律或法律授權命令加以限制，始符合法律保留原則，原處分機關增加法令所無之限制云云。按都市計畫範圍內土地或建築物之使用，需符合都市計畫法及內政部、直轄市、縣（市）（局）政府依該法所發布之命令，違者得處土地或建築物所有權人、使用人或管理人 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀等，揆諸都市計畫法第 79 條第 1 項規定自明。查系爭建築物前經原處分機關審認○○公司於該建築物營業，其營業態樣為「租賃業」，違反都市計畫法第 34 條等規定，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○○公司罰鍰並限期停止違規使用，並以 104 年 12 月 23 日北市都築字第 104413544

01 號函副知訴願人善盡所有權人監督管理之責，且載明系爭建築物屆期未停止違規使用者，得依法裁處建築物所有權人；嗣臺北市商業處於 105 年 4 月 18 日至系爭建築物訪視並製作訪視表，案經原處分機關審認系爭建築物仍作為「第 27 組：一般服務業」使用，已如事實欄所述。惟稽之卷附土地使用分區資料，系爭建築物位於土地使用分區之第 4 之 1 種住宅區（特），而「第 27 組：一般服務業」為附條件允許使用，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，其核准條件為限於建築物第 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；然系爭建築物不符前開核准條件卻作為「第 27 組：一般服務業」使用，而訴願人未依原處分

機關 104 年 12 月 23 日北市都築字第 10441354401 號函通知內容，善盡所有權人維持系爭建

築物合法使用之法律義務，是訴願人違反都市計畫法等規定之違規事實，已堪認定。次查都市計畫法第 32 條規定：「都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區……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 85 條規定：「本法施行細則，在直轄市由直轄市政府訂定……。」等條文規範意旨，直轄市本有擬定都市計畫、劃定各使用區及就各使用區分別予以使用管制之職權，故本市訂定臺北市土地使用分區管制自治條例以落實都市計畫土地使用分區管制，並無訴願人所稱違反行政命令授權明確性、再授權禁止原則。又臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準已按土地使用分區、使用類別、核准條件等內容予以明確規範，該核准標準係本市基於法定職權，為執行都市計畫及土地使用分區管制，所為技術性、細節性之規定，並無訴願人所稱增加法律所無之限制或人民無法預見之情事。訴願主張，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，原處分應予維持。

六、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（公出）
委員 張慕貞（代理）
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 18 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）