

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 24 日北市都築字第 105373752 02 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人所有之本市士林區○○○路○○段○○號建築物（下稱系爭建物）由案外人○○○（下稱○君）經營「○○店」，前經本市動物保護處（下稱本市動保處）於民國（下同）103 年 11 月 5 日派員查察，查認○君於系爭建物所營商號之營業項目為寵物用品販售，乃現場製作寵物業查核表，並經現場會同人員簽名確認後，以 103 年 11 月 7 日動保救字第 10332767200 號函移請原處分機關處理。案經本府查認系爭建物之土地使用分區為第 3 種住宅區，而○君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○君違反都市計畫法第 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 1 月 27 日府都築字

第 10430418801 號函檢送同日期府都築字第 10430418800 號裁處書處○君新臺幣（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；該函同時副知系爭建物所有權人即訴願人，並載明請其善盡所有權人監督管理之責，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 1 月 30 日送達訴願人。

二、嗣本市動保處復於 105 年 7 月 6 日再次派員前往系爭建物查察，查認○君於系爭建物所營商號之營業項目仍包含寵物食品（飼料）、用品販售，乃現場製作寵物業稽查檢核表並經現場會同人員簽名確認。其間，本府依都市計畫法第 79 條規定主管之權限經本府 104 年 4 月 29 日府都築字第 10433041900 號公告，自 104 年 4 月 29 日起委任原處分機關辦理。本

市動保處乃以 105 年 7 月 25 日動保救字第 10531674800 號函移請原處分機關處理。案經原

處分機關審認○君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 1

05年8月24日北市都築字第10537375200號裁處書處○君10萬元罰鍰並限期停止違規使用

外，並以105年8月24日北市都築字第10537375203號函檢附同日期北市都築字第1053737

5202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8月29日送達，訴願人不服，於105年9月21日向本府提起訴願，並據原處分機

關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願人雖於訴願書載明原處分機關發文字號北市都築字第10537375203號函，惟該函僅係檢送裁處書等予訴願人，揆其真意，應係不服原處分機關105年8月24日北市都築字第10537375202號裁處書，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……。」

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 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。	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：「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：系爭建物使用人○君營業項目僅單純販售精品，並未販賣寵物或美容，未有擾鄰或破壞環境清潔，何來有妨礙居住安寧、公共安全、衛生之情形；又該住宅區週遭皆有多種賣場販賣與該店相同之產品，為何獨厚其他店家，而犧牲該店家生存權益，剝奪該店家販售產品之自由？如今不但遭處高額罰鍰，並將斷絕訴願人租金收入，請原處分機關諒察。

四、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）」，有系爭建物使用分區圖、本市動保處 103 年 11 月 7 日動保救字第 1033276720

0 號函及所附 103 年 11 月 5 日寵物業查核表（一般）、本府 104 年 1 月 27 日府都築字第 10430

418801 號函及其送達證書、本市動保處 105 年 7 月 25 日動保救字第 10531674800 號函及所

附 105 年 7 月 6 日寵物業稽查檢核表、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。

五、至訴願人主張系爭建物使用人○君營業項目僅單純販售精品，並未販賣寵物或美容，未有擾鄰或破壞環境清潔，何來有妨礙居住安寧、公共安全、衛生之情形；又該住宅區週遭皆有多種賣場販賣與該店相同之產品，為何獨厚其他店家云云。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。次按都市計畫法第 34 條規定，住宅區係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；而該法第 85 條亦明定，該法施行細則，在直轄市由直轄市政府訂定。而本府業已訂立臺北市都市計畫施行自治條例、臺北市土地使用分區管制自治條例及臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準等規範，期透過使用類別、核准條件等內容界定土地使用分區附條件允許之核准標準，以提升都市生活環境品質，並落實都市計畫法之實施。查本件依卷附系爭建物使用分區圖影本顯示，系爭建物之土地使用分區為第 3 種住宅區，依臺北市土地使用分區管制自治條例第 8 條規定，不允許作「第 27 組：一般服務業（（十九）寵物美容百貨）」使用。次查○君於系爭建物所營商號之營業項目為寵物用品販售，前經本府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）」，業經本府以 104 年 1 月 27 日府都築字第 10430418801 號函副知訴願人應

善盡所有權人監督管理之責，系爭建物如屆期未停止違規使用，得依法裁處系爭建物所有權人，該函於 104 年 1 月 30 日送達訴願人，有本府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 105 年 7 月 6 日查獲使用人○君於系爭建物之營業項目仍包含寵物用品販售，是原處分機關審認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）」，與都市計畫法第 34 條及臺北市都市計畫施行自治條例第 10 條之 1 第 1 款欲保護居住環境之規範目的有違；是原處分機關審認訴願人未善盡所有權人維持系爭建物合法使用之法律義務，而依都市計畫法第 79 條第 1 項規定予以處分，並無違誤。另查使用人於系爭建物之違規行為並不因他人有相同或類似違規行為而得主張免責，若系爭建物相同區域其他業者確有類似違規情事，屬本市動保處及原處分機關另案查處之問題，尚不影響本件違規事實之成立。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。

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（請假）

委員 張慕貞（代理）

委員 柯格鐘

委員 范文清

委員 王韻茹

委員 吳秦雯

委員 王曼萍

委員 陳愛娥

委員 劉昌坪

中華民國 105 年 12 月 6 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）