

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 11 月 3 日北市都築字第 10539464700 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人於臺北市中正區○○路○○段○○號旁空地（中正區○○段○○小段○○地號土地，下稱系爭土地），經營經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼「JA01990」之其他汽車服務業，其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 27 組：一般服務業（十五）汽車保養所及洗車」，而系爭建築物之土地使用分區為第 3 種住宅區，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（十五）汽車保養所及洗車」使用。訴願人於系爭土地經營其他汽車服務業，違反都市計畫法等規定，原處分機關乃以民國（下同）105 年 7 月 18 日北市都築字第 10535950200 號函，通知訴願人確保土地合法使用，

並載明倘於文到次日起 2 個月後經本府權責機關稽查並通報仍有前述營業態樣情事，原處分機關將逕依規定裁處，該函於 105 年 7 月 20 日送達。嗣本市商業處於 105 年 10 月 21 日派員訪視

查得訴願人於系爭土地經營其他汽車服務業，乃製作臺北市商業處協助營業態樣認定訪視表（下稱訪視表）後，以 105 年 10 月 28 日北市商三字第 10538178201 號函移請原處分機關等處理。案經原處分機關審認訴願人仍使用系爭土地作為「第 27 組：一般服務業（十五）汽車保養所及洗車」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 8 條等規定，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項等規定，以 105 年 11 月 3 日北市都築字第 10539464701 號函檢送同日期北市都築字第 10539464700 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 11 月 8 日送達，訴願人不服，於 105 年 11 月 10 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答

辯。

理 由

一、本件訴願書雖載明請求撤銷原處分機關 105 年 11 月 3 日北市都築字第 10539464701 號函，

然該函僅係檢送同日期北市都築字第 10539464700 號裁處書等予訴願人，揆其真意，應係對該裁處書不服，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。」第 85 條規定：「本法施行細則，在直轄市由直轄市政府訂定……。」

臺北市都市計畫施行自治條例第 1 條規定「臺北市……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……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。」

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）」

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 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：訴願人前於 105 年 9 月 26 日由本市議員會同本市商業處現場會勘，已改善完畢結束營業，僅因租約至 105 年 10 月 15 日始到期，尚有部分生財器具未完全搬遷完畢，10 月 21 日本市商業處再度稽查時，訴願人正在清洗者乃係自己之車輛，並無在該土地繼續營業之事實，請撤銷本案之裁罰。

四、查系爭土地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 9 日訪視紀錄簡表、105 年 10 月 21 日訪視表、原處分機關 105 年 7 月 18 日北市都築字第 105

35950200 號函及其送達證書、系爭土地都市計畫使用分區圖等影本附卷可稽，是系爭土地使用有違反都市計畫法第 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 條等規定之事實，洵堪認定，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張系爭營業前於 105 年 9 月 26 日現場會勘時，即已改善完畢結束營業，僅因租約至 105 年 10 月 15 日始到期，尚有部分生財器具未完全搬遷完畢，10 月 21 日本市商業處

再度稽查時，訴願人正在清洗者乃係自己之車輛，並無在該土地繼續營業之事實云云。

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 10 月 21 日訪視表記載略以：

「

……一、登記情形……□未設立登記 二、現場狀況： □營業中，營業時間：自

08：00 時至 20：00 時 □有消費者 1 位之車輛，正在接受洗車服務.....消費方式或其他補充說明事項：現場放置有吸塵器 1 台、空氣壓縮機 1 台、打腊（蠟）機 1 台及水桶、毛巾等工具，現場以從事洗車為主。消費方式：手工洗車每輛車收 150 元、打腊（蠟）600 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其他汽車服務業.....。」該訪視表並經訴願人○○○簽名確認，並有上開訪視表影本附卷可稽。次查系爭土地之土地使用分區屬第 3 種住宅區，此亦有系爭土地都市計畫使用分區圖影本在卷可憑。訴願人於系爭土地經營其他汽車服務業，係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（十五）汽車保養所及洗車」，然依前開自治條例第 8 條規定，不允許第 3 種住宅區作「第 27 組：一般服務業（十五）汽車保養所及洗車」使用。是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，即無違誤。況本案原處分機關於裁處前，業先以 105 年 7 月 18 日北市都築字第 10535950200 號函通知訴願人應確保系爭土地之合法使用在案；且訴願人就其主張亦未提出相關證據以供調查，主管機關依職權亦查無對其有利之證據，自難遽對其為有利之認定。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。

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
委員 張慕貞
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 盛子龍
委員 劉昌坪

中華民國 106 年 1 月 24 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）