

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

送達代收人 ○○○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 10 月 31 日北市都築字第 105389990

00 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

事實

一、本市信義區○○路○○巷○○號地下 1 樓建築物（下稱系爭建築物），面積 1,154.97 平方公尺，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（

下稱 104 年 12 月 23 日裁處書）處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於文到次日起

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 日北市都建築字

第 10533472600 號裁處書（下稱 105 年 5 月 9 日裁處書）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。訴願人不服，於 105 年 6 月 6 日向本府提起訴願，經本府以

105 年 8 月 24 日府訴二字第 10509122200 號訴願決定（下稱本府 105 年 8 月 24 日訴願決定）

：「訴願駁回。」在案。

二、其間商業處於 105 年 7 月 4 日派員配合本府公共安全檢查聯合小組至現場訪視，認定訴願人於系爭建築物經營經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表定義之「倉儲業」，並以 105 年 7 月 12 日北市商三字第 10535591410 號函檢送該處協助營業態樣認定訪視表予原

處分機關。原處分機關據以審認訴願人於系爭建築物營業，其營業態樣為「倉儲業」，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 38 組：倉儲業」，依該自治條例第 9 條及第 9 條之 1 規定，系爭建築物不允許使用作「第 38 組：倉儲業」使用，乃以

105 年 8 月 5 日北市都建築字第 10535933800 號函（下稱 105 年 8 月 5 日函）通知訴願人，限於

文到次日起 2 個月內停止違規使用，該函於 105 年 8 月 9 日送達。嗣上開期限屆至後，商業

處於 105 年 10 月 13 日再次至系爭建築物訪視，認定訴願人於系爭建築物經營「倉儲業」、「不動產租賃業」及「租賃業」，經原處分機關據以審認訴願人於系爭建築物之營業態樣分屬「第 38 組：倉儲業」、「第 28 組：一般事務所」及「第 27 組：一般服務業」，然系爭建築物除經營「不動產租賃業」屬「第 28 組：一般事務所」，尚符臺北市土地使用分區管制自治條例第 9 條之 1 所規定，第 4 之 1 種住宅區得附條件允許使用外，經營「第

38 組：倉儲業」則不符上開規定，而「第 27 組：一般服務業」雖得附條件允許使用，惟系爭建築物不符前開核准條件，已如前述，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 10 月 31 日北市都築字第 10538999000 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。該裁處書於 105 年 11 月 2 日送達，訴願人不服，於 105 年 11 月 29 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。二十七、第二十八組：一般事務所。……三十七、第三十八組：倉儲業。……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 條規定：「在第四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）第二十八組：一般事務所。……。」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 93 條規定：「適用本自治條例後，不合本自治條例規定之原有土地及建築物，為便利管制，區分為下列三類：一、第一類：嚴重破壞環境品質者：（一）設於住宅區、行政區、文教區內之第三十四組、第四十五組、第四十七組、第四十八組、第五十三組、第五十四組、第五十五組及第五十六組使用。……二、第二類：與主要使用不相容者：……三、第三類：設於各種分區內不合各分區之土地及建築物使用規定，而不屬於前二類者。」

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。	
住二			
	第二十八組：一般事務所	一、……營業樓地板面積 500 平方公尺以上者，應臨接寬度 10 公尺以上之	
	（一）不動產之買賣、租賃、經紀業。	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）」

	第三類
分類	其他（非屬於第一類或第二類者）。

第一階段	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。
第二階段	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。 依前項期限內停止使用確有困難者，得檢具證明文件向本府申請延長，本府得視情況重新核定期限，最長不得超過 3 個月，並以 1 次為限。
第三階段	受處分人未履行第 2 階段應盡之義務，經連續處罰 2 次以上，處違規使用人及建築物所有權人各新臺幣 30 萬元罰鍰，並對違規使用地點停止供水、供電，必要時亦得強制拆除，所需費用受處分人負擔。

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) 原處分機關依都市計畫法第 34 條規定「……不得有礙居住之寧靜、安全、衛生。」、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。
- (二) 臺北市土地使用分區管制自治條例第 9 條之 1 規定，並未經都市計畫法之具體明確之授權，原處分機關據以作為裁處訴願人構成要件之依據，乃存有違法。
- (三) 原處分認定訴願人之營業態樣為臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條規定之「第三十八組：倉儲業」，未有任何合理補救措施，亦無訂定過渡條款，有違信賴保護原則。
- (四) 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「第二十七組：一般服務業」（核准條件：限於建築物第一層及地下一層使用，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），並無禁止使用之規定，據此規定處罰訴願人，仍存有不當。

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倉儲業「第 38 組：倉儲業」使用，違反都市計畫法等規定，前經商業處派員於 105 年 7 月 4 日至系爭建築物訪視，並製作協助營業態樣認定訪視表在案，復經原處分機關以 105 年 8 月 5 日函通知訴願人，限於文到次日起 2 個月內停止違規使用。嗣商業處又於 105 年 10 月 13 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倉儲業、不動產租賃業及租賃業，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倉儲業「第 38 組：倉儲業」及租賃業「第 27 組：一般服務業」使用，違反都市計畫法等規定，乃處訴願人 6 萬元罰鍰，並限期停止違規使用，有原處分機關 105 年 8 月 5 日函及其送達證書、商業處 105 年

7

月 4 日及 105 年 10 月 13 日訪視表等影本附卷可稽。是原處分機關予以處分，尚非無據。

四、惟按屬臺北市土地使用分區管制自治條例第 93 條第 3 款規定之第三類不合該自治條例規定之原有土地及建築物，依經查獲之次數，其查處之第 1 階段係處違規使用人 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；第二階段則加重處違規使用人及建築物所有權人各 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；第三階段處違規使用人及建築物所有權人各 30 萬元罰鍰，並對違規使用地點停止供水、供電，必要時亦得強制拆除，所需費用受處分人負擔，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定有明文。查本件原處分機關據以處訴願人 6 萬元罰鍰等之處分者，係以系爭建築物經商業處於 105 年 7 月 4 日

訪

視，認定訴願人於系爭建築物作「第 38 組：倉儲業」使用，乃以 105 年 8 月 5 日函通知訴

願人限期停止違規使用，嗣期限屆至後，商業處於 105 年 10 月 13 日再次訪視，認定訴願人於系爭建築物經營「第 38 組：倉儲業」及租賃業「第 27 組：一般服務業」使用，違反都市計畫法等規定之事實為據；然查系爭建築物非法使用為租賃業「第 27 組：一般服務業」，前經商業處分別於 104 年 11 月 9 日及 105 年 4 月 18 日 2 次查獲，並經原處分機關審認

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，乃分別依都市計畫法第 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、第 2 階段規定，以 104 年 12 月 23 日裁處書及 105 年 5 月 9 日裁處書各處訴願人 6 萬元、10 萬元罰

鍰，並命限期停止違規使用，其中 105 年 5 月 9 日裁處書因訴願人不服，向本府提起訴願

，經本府 105 年 8 月 24 日訴願決定：「訴願駁回。」在案。則本件訴願人固係經行政指導勿將系爭建築物作「第 38 組：倉儲業」使用後第 1 次遭查獲繼續為使用，惟亦係第 3 次遭查獲違法作「第 27 組：一般服務業」使用，原處分逕依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 階段規定予以裁罰，是否已審酌訴願人第 3 次遭查獲違法作「第 27 組：一般服務業」使用之事實？本次違規次數係如何認定？尚非無疑，有予以釐清確認之必要。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，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（代行）  
委員 柯格鐘  
委員 范文清  
委員 王曼萍  
委員 陳愛娥  
委員 盛子龍

中華民國 106 年 2 月 23 日

市長 柯文哲  
法務局局長 袁秀慧決行