

訴 願 人 ○○股份有限公司

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 11 月 24 日北市都築字第 105397216

00 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市大同區○○○路○○號地下 1 樓建築物（下稱系爭建築物），其土地使用分區為第 3 種商業區。訴願人為系爭建築物之使用人，經民眾檢舉並經本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）105 年 7 月 5 日派員至現場訪視，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 11 日北市商三字第 10535591110 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 23 條規定，坐落於第 3 種商業區內之建築物不允許使用作「第 38 組：倉儲業」使用，乃以 105 年 7 月 20 日北市都築字第 10535903300 號函（下稱 105 年 7 月

20 日函）通知訴願人應確保建築物合法使用，倘文到次日起 2 個月後經本府權責機關稽查仍有經營前述營業態樣情事，將依都市計畫法規定裁處，該函於 105 年 7 月 22 日送達。嗣商業處於 105 年 10 月 12 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」。案經原處分機關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」，然系爭建築物經@g 營「不動產租賃業」及「租賃業」分屬「第 28 組：一般事務所」及「第 27 組：一般服務業」，尚符臺北市土地使用分區管制自治條例第 23 條規定外，經營「第 38 組：倉儲業」則不符上開規定。原處分機關審認訴願人違反都市計畫法第 35 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 23 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 11 月 24 日北市都築字第 10539721600 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 29 日送達，訴願

人不服，於 105 年 12 月 29 日向本府提起訴願，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 35 條規定：「商業區為促進商業發展而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙商業之便利。」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：.....二、商業區：以建築商場（店）及供商業使用之建築物為主，不得為有礙商業之便利、發展或妨礙公共安全、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 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 23 條規定：「在第三種商業區之使用，應符合下列規定：一、不允許使用.....（二）第三十八組：倉儲業。.....。二、不允許使用，但得附條件允許使用.....。」

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。.....。」第 4 點規定：「四、作業程序 本府各權責機關稽查業管場所，有實際營業或行為，且確認其態樣者，得通報本府都市發展局（以

下簡稱都發局），依臺北市土地使用分區管制自治條例、臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準或都市計畫書等相關規定，以下列方式辦理：（一）屬本原則第三點第一款、第二款者，由都發局通知使用人，說明使用事實、法令規定及文到二個月後經權責機關查察通報有違規營業事實或行為者，由都發局逕依都市計畫法相關規定及「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」查處並通報權責機關。另函請相關單位就噪音、環保、衛生、交通、消防及公安等事項依權管法令加強管理。……。」

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。	

臺北市府 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）依據原處分機關 101 年 4 月 18 日北市都規字第 10132118100 號函釋意旨，「自助倉儲產

業」之營業行為應屬「租賃業 JE01010」，其本業係屬「第 27 組：一般服務業」，原處分機關今卻認定系爭建築物之使用為「倉儲業」，與訴願人所信賴之前揭原處分機關函釋意旨相違背。

（二）訴願人所經營之自助儲物空間事業之營運模式，亦與傳統倉儲業多有不同，是關於自助儲物空間事業之行政管理措施，自不應類比倉儲業。

三、查訴願人將位於都市計畫第 3 種商業區之系爭建築物作「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 5 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，經原處分機關以 105 年 7 月 20 日函通知訴願人應確保建築物合法

使用，倘文到次日起 2 個月後仍經稽查有前述違規情事，將依都市計畫法規定裁處。嗣商業處又於 105 年 10 月 12 日至系爭建築物為營業態樣認定訪視，現場所營事業態樣係屬經營倉儲業、不動產租賃業及租賃業，經原處分機關審認訴願人仍將系爭建築物作為「第 38 組：倉儲業」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 7 月 20 日函及其送達證書、商業處 105 年 7 月 5 日及 105 年 10

月 12 日協助營業態樣認定訪視表等影本附卷可稽。是原處分機關予以處分，自屬有據。  
四、至訴願人主張依據原處分機關 101 年 4 月 18 日北市都規字第 10132118100 號函釋意旨，「

自助倉儲產業」之營業行為應屬「租賃業 JE01010」，其本業係屬「第 27 組：一般服務業」，原處分機關今卻認定系爭建築物之使用為「倉儲業」，與其所信賴之前揭原處分機關函釋意旨相違背；且其所經營之自助儲物空間事業之營運模式，亦與傳統倉儲業多有不同，是關於自助儲物空間事業之行政管理措施，自不應類比倉儲業云云。按商業區以建築商場（店）及供商業使用之建築物為主，不得為有礙商業之便利、發展或妨礙公共安全、衛生之使用；而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 項及臺北市都市計畫施行自治條例第 10 條之 1 等規定自明。查系爭建築物坐落於本市土地使用分區之第 3 種商業區，依臺北市土地使用分區管制自治條例第 23 條規定，不允許作為「第三十八組：倉儲業」使用，惟據商業處先後於 105 年 7 月 5 日及 105 年 10 月 12 日至系爭建築物訪視，皆認定訴願人在系爭建築物經

營態樣為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」（105 年 10 月 12 日訪視時尚認定同時亦符合「不動產租賃業」及「租賃業」等營業態樣），有該處 105 年 7 月 5 日及 105 年 10 月 12 日協助營業態樣認定訪視表等影本在卷可憑；是原處分機關審

認訴願人將系爭建築物作為「第三十八組：倉儲業」使用，其違規事實判斷自屬有據。至訴願人主張其係經營「自助倉儲產業」，依原處分機關函釋意旨應屬「租賃業」「第 27 組：一般服務業」，原處分機關今卻認定其為「倉儲業」，有違信賴保護原則，且其所經營之自助儲物空間事業與傳統倉儲業多有不同，不應類比倉儲業一節；惟查經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表並無「自助倉儲產業」項目，況本市營業項目認定權責機關商業處經 2 度至系爭建築物訪視，依現場營業狀況所呈現之態樣，並輔以現場營業設備為佐證，就該營業項目代碼表所列現有項目，皆認定訴願人於系爭建築物營業項目有「倉儲業」。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以訴願人將系爭建築物違

規作為「第 38 組：倉儲業」使用，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，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 柯 格 鐘

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

中華民國 106 年 3 月 21 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）