

訴 願 人 ○○有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 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 12 月 22 日北市都築字第 105402624

00 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人於本市內湖區○○○路○○段○○巷○○號地下 1 樓至地下 3 樓（下稱系爭建築物）經營其公司登記之營業項目不動產租賃業、租賃業及倉儲業等，前經本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）105 年 2 月 2 日派員至該址查察，認定訴願人於系爭建築物（地下 1 樓至地下 2 樓）經營經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表定義之租賃業，乃現場製作臺北市商業處協助營業態樣認定訪視表，並經現場人員簽名確認後，以 105 年 2 月 18 日北市商三字第 10532166700 號函移請原處分機關處理。案經原處分機關查認系爭建築物之土地使用分區為第 3 種住宅區，而訴願人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」，依該自治條例第 8 條規定，第 3 種住宅區附條件允許使用僅限於作「第 27 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 150 平方公尺以內）及家畜醫院」使用，不允許作租賃業使用，乃以 105 年 2 月 22 日北市都築字第 105314

55100 號函通知訴願人確保建築物合法使用，及副知建物所有權人善盡監督管理使用人合法使用之責，倘於文到次日起 2 個月後經本府權責機關稽查仍有經營租賃業之情事，原處分機關將逕予裁處。嗣商業處於 105 年 11 月 9 日再次派員前往系爭建築物複查，發現系爭建築物（地下 1 樓至地下 3 樓）作為租賃業、倉儲業、不動產租賃業使用，乃現場製作協助營業態樣認定訪視表，並以 105 年 11 月 22 日北市商三字第 10536822300 號函請原處分機關處理。原處分

機關審認訴願人於系爭建築物仍有經營租賃業情事，已違反都市計畫法第 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 12 月 22 日北市都築字第 10540262400 號裁處書處訴

願人新臺幣 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內停止租賃業之違規使用。該裁處書於 105 年 12 月 27 日送達，訴願人不服，於 106 年 1 月 18 日向本府提起訴願，1 月 26 日、2 月 13 日補正訴

願程式，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 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 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平方公尺以內）及家畜醫院。……。」

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	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
		規使用，並副知建	1 個月內停止違規使用，未停止使用
		築物所有權人。	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。」

- 二、本件訴願理由略以：原處分機關審認系爭建築物之營業態樣為「倉儲業」、「不動產租賃業」及「租賃業」三種並存，並以作為「租賃業」使用進行裁罰，然三種營業態樣並存，實不合理，經濟部已提出修正「H703100 不動產租賃業」營業項目代碼案，將訴願人營業項目列入，在經濟部尚未釋示前，訴願人之實際使用態樣為「不動產租賃業」，故無違反土地使用分區，後續實際使用態樣尚未確定會是「倉儲業」、「不動產租賃業」、抑或「租賃業」，仍應由商業主管機關經濟部認定。請原處分機關待經濟部明定訴願人登記之使用類別後，再行提出裁處書。
- 三、查系爭建築物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租賃業，有該處 105 年 2 月 2 日、11 月 9 日協助營業態樣認定訪視表及系爭建築物位址土地使用分區圖等影本附卷可稽。是原處分機關以訴願人未善盡其維持系爭建築物合法使用之法律義務而予以處分，自屬有據。
- 四、至訴願人主張其實際使用態樣為不動產租賃業，故無違反土地使用分區，經濟部已提出修正「H703100 不動產租賃業」營業項目代碼案，原處分機關應待經濟部明定訴願人登記之使用類別後再為裁罰云云。按經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表定義「JE 01010 租賃業：……不動產、貨櫃除外之物品租賃（如機器設備租賃、運動及娛樂用品租賃、服飾出租、盆栽、桌椅、家具、小說、家庭用品、宴會用品、舞蹈用品、腳踏車、機車等）……。」、「H703100 不動產租賃業：從事老人住宅以外之不動產之出租業務。如土地、住宅、廠房、倉庫、辦公大樓、攤位、會議室、錄音室或其他不動產之出租。」查本案依卷附 105 年 2 月 2 日、11 月 9 日臺北市商業處協助營業態樣認定訪視表記

載

略以：「……訪視情形……二、現場情況：營業中，營業時間：自 10 時至 19 時有消費者 1 位，正在洽詢租賃事宜……消費方式或其他補充說明事項：（1）B1：商務中心，B2：出租置物空間供人存放物品。（2）營業方式：以出租辦公附加置物空間之大小計費，租金：約 3700 元/月。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租賃業……」、「……訪視情形……二、現場情況：營業中，營業時間：自 10 時至 19 時……無消費者……消費方式或其他補充說明事項：現場地下 1 樓設有辦公室 7 間，內置辦公桌椅，另開放空間亦設有辦公桌椅以隔板間隔若干辦公座位，以承租公司、個人使用為辦公場所。租賃方式：辦公室 6600 元-17500 元/每月 辦公位置 2500-4000 元/每月 地下 2、3 樓設置倉儲櫃位，分為大、中、小不同尺寸，以提供置物空間供人租賃，……之倉庫之型態，大型倉庫可存放家具、衣物適合搬家暫存，小型倉庫可存放玩具 租賃費用：採月繳、季繳、年繳等方式，月繳 580 元-7680 元，依尺寸不同計價。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不動產租賃業、倉儲業、租賃業……」，依該協助營業態樣認定訪視表記載之事實，足認系爭建築物之營業態樣除有不動產租賃業外，仍有經營租賃業無誤。復查系爭建築物坐落於本市土地使用分區之第 3 種住宅區，訴願人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」，依該自治條例第 8 條規定，第 3 種

住

宅區附條件允許使用僅限於作「第 27 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 150 平方公尺以內）及家畜醫院」使用，不允許作租賃業使用；訴願人未依原處分機關 105 年 2 月 22 日北市都築字第 10531455100 號函，善盡維持系

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。訴願主張其實際使用態樣為不動產租賃業，故無違反土地使用分區等語，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，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	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥

委員 劉 昌 坪

中華民國 106 年 4 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）