

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 12 月 27 日北市都築字第 105406574

00 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人所使用本市中正區○○○路○○號地下○○樓建築物（下稱系爭建築物），臨接寬度 12.73 公尺之計畫道路，土地使用分區為第 3 種住宅區。經本市商業管理權責機關臺北市商業處（下稱商業處）於民國（下同）105 年 7 月 1 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 10535596601 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 38 組：倉儲業」，依該自治條例第 8 條規定，系爭建築物不允許作「第 38 組：倉儲業」使用，乃以 105 年 7 月 20 日北市都築字第 10535903700 號函

通知訴願人，請其確保系爭建築物合法使用，倘於文到次日起 2 個月後經本府權責機關稽查並通報原處分機關，仍有「第 38 組：倉儲業」之營業態樣情事，將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裁處，該函於 105 年 7 月 22 日送達。

二、嗣上開期限屆至後，商業處於 105 年 10 月 21 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」，經原處分機關審認分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」、「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」，尚符該自治條例第 8 條所規定，第 3 種住宅區得附條件（核准條件：  
1. 營業樓地板面積 100 平方公尺以上、未達 500 平方公尺者，應臨接寬度 8 公尺以上之道路。  
2. 臨接道路寬度 8 公尺以上者，限於其地面層以上總樓層數 3 分之 1 以下樓層設置。）

) 允許使用外，經營「第 38 組：倉儲業」則不符上開規定，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 27 日北市都築字第 10540657400 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，同時指明系爭建築物依臺北市土地使用分區管制自治條例第 8 條規定，亦不得作為「第 27 組：一般服務業」使用，倘於文到次日起 2 個月後經本府權責機關稽查並通報原處分機關，仍有「第 27 組：一般服務業」之營業態樣情事，將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裁處。該裁處書於 105 年 12 月 29 日送達，訴願人不服，於 106 年 1 月 26 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 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。（十二）第二十八組：一般事務所。……。」

行為時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
住三	第二十八組：一般事務所	一、營業樓地板面積未達 100 平方公尺	
	（一）不動產之買賣、租 賃、經紀業。	者，應臨接寬度 6 公尺以上之道路 ；營業樓地板面積 100 平方公尺以 上、未達 500 平方公尺者，應臨接 寬度 8 公尺以上之道路；營業樓地 板面積 500 平方公尺以上者，應臨 接寬度 10 公尺以上之道路。	
	.....	.....	
		三、臨接道路寬度 8 公尺以上者，限於 其地面層以上總樓層數 3 分之 1 以下 樓層設置。	

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。（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……。」第 4 點規定：「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）」

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

經濟部 97 年 4 月 15 日經商六字第 09702037120 號函釋：「……說明：……二、查本部

『公司行號營業項目代碼表』代碼『G801010 倉儲業』定義為：『從事經營租賃取酬之堆棧、棚棧、倉庫、保稅倉庫、冷凍冷藏倉庫等行業。』是以，經營供人使用於存儲貨品之倉庫、保稅倉庫、冷凍冷藏倉庫等倉儲設施者，係屬歸類上開倉儲業經營範疇。惟如僅係提供廠房、辦公大樓、倉庫、攤位出租者，則係歸類『H703100 不動產租賃業』……。三、如非屬上開倉儲業、不動產租賃業……等業務範疇，而係單純出租置物空間供人存放物品者（如計時、計次之收費置物櫃等），則尚可歸類『JE01010 租賃業』。……『自助倉儲』應如何歸類疑義，仍請……就業者實際經營情形，參酌上開意見，本諸職權審認辦理。」

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）原處分認定訴願人所營事業乃同時為「倉儲業」、「不動產租賃業」、「租賃業」，乃違反行政程序法第 5 條規定行政行為之內容應明確之規定。

(二) 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。」、同法第 79 條第 1 項規定及臺北市都市計畫施行自治條例第 10 條之 1 第 1 款規定  
「

……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。

(三) 臺北市土地使用分區管制自治條例第 8 條規定，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。且臺北市土地使用分區管制自治條例第 8 條僅規定第 3 種住宅區允許使用或附條件允許使用之使用組類別，然並未明文規定「第 27 組：一般服務業」於第 3 種住宅區不允許使用。

(四) 訴願人所經營之「自助儲物空間」，應屬「不動產租賃業」，而非「租賃業」。

三、查訴願人於都市計畫第 3 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 1 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 7 月 20 日北市都築字第 10535903700 號函通知訴願人，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 21 日

證

書、商業處 105 年 7 月 1 日及 105 年 10 月 21 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、至訴願人主張原處分認定其所營事業同時為「倉儲業」、「不動產租賃業」、「租賃業」，違反行政行為明確性原則；原處分機關依都市計畫法第 34 條、第 79 條第 1 項規定及臺北市都市計畫施行自治條例第 10 條之 1 第 1 項規定為裁罰依據，並無理由；臺北市土地使用分區管制自治條例第 8 條規定，並未經都市計畫法之具體明確之授權，且未明文規定「第 27 組：一般服務業」於第 3 種住宅區不允許使用；其所經營之「自助儲物空間」，應屬「不動產租賃業」，而非「租賃業」云云。經查：

(一) 本案依卷附商業處 105 年 10 月 21 日訪視表影本所載：「……訪視對象 ○○ 股份

有限公司 負責人/代表人 姓名：○○○.....訪視情形.....二、現場狀況：營業中.....消費方式或其他補充說明事項：現場設有大、中小型尺寸之 400 個儲物櫃（1 立方公尺~6 立方公尺），供公司、個人、家庭承租寄放貨（物）品，業者係屬以租賃取酬之倉庫，承租人與業者訂妥契約後，可憑設定妥當之悠遊卡 24 小時自由進出存取物品，租賃方式：可分為月租、季租、半年租及年租，每個櫃位 990 元 12,000 元不等。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、倉儲業、不動產租賃業.....。」上開訪視表雖為現場人員拒絕簽章，惟仍蓋有該公司章戳在案。則原處分機關依據權責機關商業處上開營業態樣之事實認定，審認訴願人將系爭建築物作為倉儲業「第 38 組：倉儲業」及不動產租賃業「第 28 組：一般事務所」、租賃業「第 27 組：一般服務業」使用，就再次違反都市計畫法等規定作為「第 38 組：倉儲業」使用部分，處系爭建築物使用人即訴願人 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內停止違規使用，而就初次違規作為「第 27 組：一般服務業」使用部分，限於文到次日起 2 個月內停止違規使用，即無違誤，亦難認有違行政行為明確性原則。

(二) 按「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。」「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.....。」「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。」分別為都市計畫法第 32 條、第 85 條及臺北市都市計畫施行自治條例第 26 條所明定。查臺北市土地使用分區管制自治條例乃係依據上開規定之授權制定，係以自治條例方式制定而非以行政規則之方式發布，且其授權之目的、範圍及內容具體明確，其規範之意義又非難以理解，且為受規範者所得預見，並可由司法審查加以確認，是自難認該自治條例規定有違授權明確性原則，至上開都市計畫法第 34 條、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 第 1 款對住宅區之規定係屬原則性

、一般性之廣義規範，自非不得於臺北市土地使用分區管制自治條例之中訂定具體規範。

(三) 另參照臺北高等行政法院 103 年度訴字第 260 號判決意旨：「.....五、本院判斷如下：(一).....另臺北市依據都市計畫法第 85 條授權制定、100 年 7 月 22 日修正公

布之『臺北市都市計畫施行自治條例』（修正前原名稱為『都市計畫法臺北市施行細則』）第 10 條之 1 第 1 款：『前條各使用分區限制如下：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、汙染或有礙居住安寧、公共安全、衛生之使用……』第 26 條：『市政府得依本法第 32 條第 2 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。』及臺北市土地使用分區管制自治條例（100 年 7 月 22 日修正前原名稱『臺北市土地使用分區管制規則』）……經核上開施行自治條例、管制自治條例之規定，均無逾越都市計畫法之授權範圍，應得適用，凡於臺北市都市計畫範圍內土地使用而違反前揭規定者，即屬違反直轄市依都市計畫法所發布之命令，為都市計畫法第 79 條第 1 項前段所規範之違章行為……。」是臺北市土地使用分區管制自治條例確係經都市計畫法授權訂定之法令，屬都市計畫法第 79 條第 1 項所規定之「依本法所發布之命令」；而臺北市土地使用分區管制自治條例第 8 條規定須附條件方能允許使用之事項，同自治條例第 97 條之 5 並已授權訂定臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準，將核准條件予以明文規定，如不符核准條件，自屬不得經營。況參照首揭經濟部 97 年 4 月 15 日經商六字第 09712037120 號函釋意旨，訴願人所稱其經營之「自助儲物空間」，經訪視有出租置物空間供人存放物品之事實，自難謂非屬租賃業。訴願主張，核屬誤解，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 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）