

訴 願 人 財團法人○○社

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 106 年 4 月 19 日北市都築字第 106316062 号裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人所有本市信義區○○路○○巷○○號地下○○樓建築物（下稱系爭建築物）前經原處分機關審認其土地使用分區為第 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（按：現為自治條例）第 4 之 1 種住宅區規定辦理），案外人○○股份有限公司（下稱○○公司）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 等規定，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）。惟系爭建築物依地政資料登載之建築物面積大於 500 平方公尺，並不符合該核准條件，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。」原處分機關乃以○○公司有違反都市計畫法等規定之情事，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 104 年 12 月 23 日北市都築字第 10441354400 號裁處書處○○公司新臺幣（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；並以 104 年 12 月 23 日北市都築字第 10441354401

號函副知訴願人，載明請訴願人善盡所有權人監督管理之責，且系爭建築物屆期未停止違規使用者，得依法裁處建築物所有權人，該函於 104 年 12 月 25 日送達。嗣上開期限屆至後，臺北市商業處（下稱商業處）於 105 年 4 月 18 日至系爭建築物訪視，發現○○公司仍於系爭建築物內經營租賃業，嗣原處分機關審認訴願人所有系爭建築物仍違規作「第

27 組：一般服務業」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 9 條之 1 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 2 階段規定，以 105 年 7 月 20 日北市都築字第 10535654700 號裁處書處訴願人

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，提起訴願，經本府以 105 年 11 月 18 日府訴二字第 10509169600 號訴願決定：「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聯合檢查小組至現場訪視，認定○○公司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○○公司於系爭建築物營業，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」，依據該自治條例第 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 日北市都築字第 10535933800 號函（下稱 105 年 8 月 5 日函）通知○○公

司，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，同函並副知訴願

人。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○○公司於系爭建築物經營「倉儲業」、「不動產租賃業」及「租賃業」，經原處分機關審認系爭建築物仍違規作「第 27 組：一般服務業」、「第 38 組：倉儲業」使用，訴願人未善盡其所有權人合法使用建築物之責任，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 2 階段規定，以 106 年 4 月 19 日北市都築字第 10631606204 號裁處書處訴願人 10 萬元罰鍰，並限於文

到次日起 1 個月內停止違規使用。該裁處書於 106 年 4 月 21 日送達，訴願人不服，於 106 年

5 月 19 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 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 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。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。……」

..。」

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 之一	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。	
		
	第二十八組：一般事務所	一、.....營業樓地板面積 500 平方公尺	

(一) 不動產之買賣、租 賃、經紀業。	以上者，應臨接寬度 10 公尺以上之 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：（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.....。」

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) 原處分機關僅依臺北市不動產數位資料登載之認定建築物面積大於 500 平方公尺，而未現場實際丈量各營業態樣之營業樓地板面積。訴願人之房屋租賃人經營旨揭建築物之營業態樣，近五分之二之樓地板面積並無經營「第 27 組：一般服務業」之事實且有部分樓地板面積係屬房屋租賃人自用，並未從事營業行為，原處分機關僅依地政資料登載之建築物面積逕予認定並裁罰，而非依處罰規定之「營業樓地板面積」實際認定，故應屬行政程序法第 111 條第 7 款「其他具有重大明顯之瑕疵者」，應為無效之處分。

(二) 原處分同時認定訴願人之房屋租賃人所經營者為臺北市政府土地使用分區管制自治條例第 9 條之 1 規定之「第 27 組：一般服務業」、「第 28 組：一般事務所」及「第

38

組：倉儲業」，並據此規定處罰訴願人及房屋租賃人，然系爭房屋租賃人之營業狀況應顯非屬倉儲業，是原處分機關之認定於法有悖，存有不當。

三、查系爭建築物位於都市計畫第 4 之 1 種住宅區（特），其土地及建築物之使用項目係依第 4 之 1 種住宅區規定辦理，前經查獲○○公司違規使用為租賃業之場所，其營業態樣歸屬臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條等規定之「第 27 組：一般服務業」，依該自治條例第 9 條之 1 等規定，得附條件允許使用作「第 27 組：一般服務業」使用，惟系爭建築物並不 符合該核准條件，不允許作「第 27 組：一般服務業」使用，違反都市計畫法第 34 條等規定，經原處分機關以訴願人未履行其所有權人合法使用建築物之法律義務，依都市計畫法第 79 條第 1 項、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 2 階段規定，以 105 年 7 月 20 日北市都築字第

10535654700

號裁處書處訴願人 10 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內停止違規使用在案。其間，商業處於 105 年 7 月 4 日查得系爭建築物作為倉儲業之場所，依臺北市土地使用分區管制自治條例第 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，

嗣經商業處於 105 年 10 月 13 日查得系爭建築物作為倉儲業、租賃業之場所，有該處 105 年

7 月 12 日北市商三字第 10535591410 號、105 年 10 月 13 日北市商三字第 10536806300 號函及

105 年 7 月 4 日、10 月 13 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。是原處分機關審認系爭建築物仍違規作「第 27 組：一般服務業」、「第 38 組：倉儲業」使用，訴願人未善盡其所有權人合法使用建築物之責任，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項、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 2 階段規定，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，自屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關僅依地政資料登載之建築物面積逕予認定營業樓地板面積大於 500 平方公尺並裁罰，而非依處罰規定之「營業樓地板面積」實際認定，有重大瑕疵；且系爭房屋租賃人之營業狀況應顯非屬倉儲業，原處分機關之認定與事實不符云云。查本案依卷附 105 年 7 月 4 日、10 月 13 日商業處協助營業態樣認定訪視表影本記載略以：

「

..... 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，營業時間：自 1030 時至 1830 時 目前室內裝修中，暫不接受新客人，暫停接受新客人至九月份 （無消費者..... 消費方式或其他補充說明事項
：訪視時，營業中。現場置有約 300 個儲物空間（分大中小尺寸），主要係提供家庭、公司、個人等不特定客人承租寄放物（貨）品之倉位空間，係屬租賃取酬之倉位空間，承租人與業者簽訂收納空間使用契約書後，承租人自備悠遊卡供業者設定門禁後於 24 小時內自由進出存放貨品。消費方式：月繳 小倉 700 元/月 大倉 10000 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倉儲業.....。」
、「..... 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，營業時間：自 10：30 時至 18：30 時.....（無消費者。處於營業狀態 消費方式或其他補充說明事項：1. 現場設有 300 個儲物空間（倉位）提供公司企業、個人、家庭等不特定人承租寄放物（貨）品並收取酬金，承租人與業者簽訂收納空間使用契約書後，承租人再以設定過之悠遊卡 24 小時自由進出存取物品。2. 消費方式：採月繳、季繳、半年繳、年繳，月繳 小倉 700 元 大倉 10000 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倉儲業、不動產租賃業、租賃業.....」，足認系爭建築物之營業態樣有倉儲業、租賃業。再查○○公司於 105 年 11 月 21 日辦理系爭建築物 105 年度公共安全檢查申報資料記載，現況用途類組欄為 C2 倉儲租賃業，樓地板面積欄為 1154.97（平方公尺）；是訴願主張，與上開資料不合，尚難採據。從而，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（請假）

委員 張慕貞（代行）

委員 范文清

委員 吳秦雯

委員 王曼萍

委員 陳愛娥

中華民國 106 年 8 月 14 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：臺北市士林區福國路 101 號）