

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 106 年 4 月 19 日北市都築字第 10631606202 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、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 3 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 日第 1 次向本府提起訴願，經本府以 105 年 8 月 24 日

府訴二字第 10509122200 號訴願決定：「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」及「第 27 組：一般服務業」則不符上開規定，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，以 105 年 10 月 31 日北市都築字第 10538999000 號裁處書（下稱 105 年 10 月 31 日裁

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。訴願人不服，於

105 年 11 月 29 日第 2 次向本府提起訴願，經本府以 106 年 2 月 23 日府訴二字第 10600035000 號訴願決定（下稱 106 年 2 月 23 日訴願決定）：

「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。」撤銷理由略以：「……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 2

4 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……。」

三、嗣原處分機關審認訴願人於 105 年 10 月 13 日遭查獲將系爭建築物作「第 38 組：倉儲業」

及「第 27 組：一般服務業」使用，乃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 2 階段規定，以 106 年 4 月 19 日北市都築字第

10631606202 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 16 日經由原處分機關第 3 次向

本府提起訴願，106 年 8 月 15 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 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。……。」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 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) 不動產之買賣、租 賃、經紀業。	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) 原處分認定訴願人所營事業同時為「倉儲業」、「不動產租賃業」、「租賃業」，於臺北市土地使用分區管制自治條例中，均有特別之規定，其性質本屬不得同時並存之行業別。另查臺北市土地使用分區管制自治條例對於「倉儲業」、「不動產租賃業」、「租賃業」並未為定義之規定，原處分亦未說明憑何基準認定本件所營之行業，亦忽略有利於訴願人之認定所營之「不動產租賃業」屬合法營業之行業別。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) 經濟部於 106 年 4 月 25 日「公司行號及有限合夥營業項目代碼作業計畫推動小組第 54

次會議」已決議將自助儲物空間納入營業項目代碼 H703 不動產租賃業小類項目之下。原處分機關認定訴願人所營事業同時為「倉儲業」、「不動產租賃業」及「租賃業」存有違誤。

(三) 原處分機關以 105 年 10 月 31 日裁處書處分訴願人 6 萬元之罰鍰，經訴願人提起訴願後

，經 106 年 2 月 23 日訴願決定撤銷另為處分後，原處分機關又以原處分裁處訴願人 10

萬元之罰鍰，違反訴願法第 81 條第 1 項但書不利益變更禁止原則。

- (四) 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。
- (五) 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。
- (六) 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 27 組：一般服務業」（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），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，前經查獲訴願人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，惟因系爭建築物不符合該核准條件，不允許作「第 27 組：一般服務業」使用，經原處分機關以 104 年 1 月 23 日裁處書處訴願人 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內停止違規使用。嗣訴願人又被查獲仍將系爭建築物作為租賃業「第 27 組：一般服務業」使用，再次違反都市計畫法等規定，原處分機關乃以 105 年 5 月 9 日裁處書再處訴願人 10 萬元罰鍰，並限於文

到

次日起 1 個月內停止違規使用。其後訴願人再經查獲於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，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。嗣訴願人再被查獲於系爭建築物經營倉儲業及租賃業，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，惟訴願人係經行政指導後第 1 次遭查獲違法作倉儲業使用，而違法作租賃業使用部分於 105 年 7 月 4 日訪視時未查獲，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 個月內改善，

有原處分機關 104 年 12 月 23 日、105 年 5 月 9 日等 2 份裁處書與 105 年 8 月 5 日函及其送達證

書、商業處 104 年 11 月 9 日商業稽查紀錄表、105 年 4 月 18 日、105 年 7 月 4 日及 105 年 10 月 13

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訴願人所營事業同時為「倉儲業」、「不動產租賃業」、「租賃業」等性質本不得同時並存之行業別，所憑基準為何，且訴願人之「不動產租賃業」係屬合法營業；經濟部已將自助儲物空間納入營業項目代碼 H703 不動產租賃業小類項目之下，原處分機關認定訴願人所營事業同時為「倉儲業」、「不動產租賃業」及「租賃業」有誤；原處分機關以 105 年 10 月 31 日裁處書處分訴願人 6 萬元之罰鍰，經 106 年 2 月 23

日訴願決定撤銷另為處分後，作成更不利益之處分，違反不利益變更禁止原則；原處分機關依都市計畫法第 34 條、臺北市都市計畫施行自治條例第 10 條之 1 第 1 項規定為原處分

之裁罰依據，並無理由；臺北市土地使用分區管制自治條例第 9 條之 1 規定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，係屬違法；臺北市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」，並無禁止使用之規定，據此規定處罰訴願人，有所不當云云。經查：

(一) 本案依卷附本市商業主管機關商業處 104 年 11 月 9 日商業稽查紀錄表、105 年 4 月 18 日

、105 年 7 月 4 日及 105 年 10 月 13 日協助營業態樣認定訪視表影本記載略以：「.....

稽查對象：○○股份有限公司.....負責人姓名：○○○.....消費方式或其他補充說明事項：..... 1. 現場設置大、中、小型倉位，共計 300 多個，以單純出租置物空間供不特定客人存放物品，並收取租賃費用之經營型態。2. 消費方式：租賃費用，以月租方式計算，最小倉位 700 元/月，最大倉位 10000 元/月 六、稽查結果：（現場經營經濟部公司行號營業項目代碼表定義之租賃業.....。」、「.....訪視對象：○○股份有限公司 負責人/代表人 姓名：○○○.....消費方式或其他補充說明事項：出租空間（迷你倉庫）提供予會員存放個人用品收取租賃費之營利事業。租賃費用：月租型（.....700 元~10,000 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租賃業.....。」、「.....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 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 10

000 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……」，是按照商業處基於其職權與專業所為前開認定，足認系爭建築物之營業態樣有倉儲業、租賃業，又觀諸訴願人於 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，現況用途類組欄亦載為 C2 倉儲租賃業。則原處分機關審認訴願人仍將系爭建築物違規作為倉儲業「第 38 組：倉儲業」及租賃業「第 27 組：一般服務業」使用，再次違反都市計畫法等規定，處系爭建築物使用人即訴願人 10 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內停止違規使用，並非無據。至經濟部係於事實欄所述商業處歷次稽查、訪視之後，並於原處分作成之後，方於 106 年 4 月 25 日將自助儲物空間納入營業項目代碼 H703 不動產租賃業小類項目之下，故原處分機關依據商業處稽查、訪視結果認定訴願人所營事業同時為「倉儲業」、「不動產租賃業」及「租賃業」並無違誤。

(二) 次查最高行政法院 105 年 8 月 9 日 105 年度 8 月份第 1 次庭長法官聯席會議決議略以：「

……顯係限制依本文所作成之訴願決定，不得為更不利益之變更或處分，自是以受理訴願機關為規範對象，不及於原處分機關。……因此，原行政處分經訴願決定撤銷，原行政處分機關重為更不利處分，並不違反訴願法第 81 條第 1 項但書之規定……。」是原處分機關依據本府 106 年 2 月 23 日訴願決定意旨，考量訴願人同時將系爭建築物違規作為倉儲業「第 38 組：倉儲業」及租賃業「第 27 組：一般服務業」使用，以本件原處分科處訴願人 10 萬元罰鍰，並無違反不利益變更禁止原則。

(三) 復查「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，至都市計畫法第 34 條及臺北市都市計畫施行自治條例第 10 條之 1 第 1 項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；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」無疑。

(四) 未查臺北市土地使用分區管制自治條例第 9 條之 1 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 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；而臺北市土地使用分區管制自治條例第 9 條之 1 規定係指明在第 4 之 1 種住宅區內須符合一定條件方允許作「第 27 組：一般服務業」使用，如不符該等條件即不得作此使用，觀諸前開訴願人 105 年度公共安全檢查申報資料記載，系爭建築物樓地板面積欄為 1154.97（平方公尺），顯與前開第 4 之 1 種住宅區內允許作「第 27 組：一般服務業」使用之條件不符。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（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 15 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）