

訴 願 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 12 月 4 日北市都築字第 106399928 02 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、本市松山區○○路○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），由案外人○○○（下稱○君）於該址經營「○○行」，訴願人為系爭建物坐落土地（松山區○○段○○小段○○地號，下稱系爭土地）之所有權人；經本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）105 年 12 月 9 日派員查察，認定○君係經營經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表定義之其他汽車服務業，並現場製作臺北市商業處協助營業態樣認定訪視表（下稱營業態樣認定訪視表）後，以 105 年 12 月 13 日北市商三字第 10538251200 號函移請原處分機關依權

責

處理。經原處分機關查認系爭建物之土地使用分區為第 3 種住宅區，而○君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「第二十七組：一般服務業（十五）汽車保養所及洗車」，依該自治條例第 8 條規定，第 3 種住宅區不允許作「第二十七組：一般服務業（十五）汽車保養所及洗車」使用，乃以 105 年 12 月 23 日北市都築字第

1

0540939000 號函通知○君確保建築物合法使用，及副知土地所有權人（即訴願人）善盡監督管理使用人合法使用之責，倘有違反都市計畫法相關規定之違規使用情事，原處分機關將逕予裁處，該函於 105 年 12 月 28 日送達訴願人。

二、嗣商業處於 106 年 4 月 11 日再次派員前往系爭建物複查，發現系爭建物仍作為其他汽車服務業使用，乃現場製作協助營業態樣認定訪視表，並以 106 年 4 月 12 日北市商三字第 10632236800 號函請原處分機關處理。原處分機關審認○君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 106 年 4 月 26 日北市都築字第 106

33112901 號函檢送同日期北市都築字第 10633112900 號裁處書處○君新臺幣（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，同函副知訴願人，請其善盡土地所有權人監督管理之責，屆期未停止違規使用，得依法裁處所有權人，該函並於 106 年 5 月 2 日送達訴願人。

三、嗣期限屆至，商業處於 106 年 11 月 1 日第 3 次派員前往系爭建物稽查，發現系爭建物仍作

為其他汽車服務業使用，乃現場製作協助營業態樣認定訪視表，並以 106 年 11 月 6 日北市商三字第 10636422800 號函請原處分機關處理。嗣原處分機關審認系爭建物未停止違規使用，訴願人違反都市計畫法第 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 2 階段規定，以 106 年 12 月 4 日北市都築字第 10639992803 號函檢送同日期北市都築字第 1063999

2802 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 12 月 6 日送達，訴願人不服該裁處書，於 106 年 12 月 20 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 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 第 1 款規定：「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……（十一）第十五組：社教設

施。（十二）第四十九組：農藝及園藝業。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……。」

臺北市土地使用分區管制規則（按：即現行臺北市土地使用分區管制自治條例）第五條土地及建築物使用組之使用項目規定：「……二十七、第二十七組：一般服務業……（十五）汽車保養所及洗車。……。」

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		第二階段
第三類	其他（非屬於第一類或第二類者）	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。 .....

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：系爭建物並非訴願人所搭建，且系爭建物所有人並未向訴願人承租系爭土地，而係無權占用系爭土地，作為汽車保養所及洗車使用，訴願人已另行對其提起拆屋還地之民事訴訟，自無違反都市計畫法第79條規定，請撤銷原處分。

三、查系爭建物坐落於本市土地使用分區之第3種住宅區，經商業處派員查認使用人○君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其他汽車服務業之事實，有該處105年12月9日、106年4月11日及11月1日協助營業態樣認定訪視表、系爭建物位址土

地使用分區圖及原處分機關 105 年 12 月 23 日北市都築字第 10540939000 號、106 年 4 月 26 日

日北市都築字第 10633112901 號函等影本附卷可稽；是訴願人未依所有人責任排除系爭建物違規使用之狀態，堪予認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建物並非其所搭建，且系爭建物所有人並未向訴願人承租系爭土地，而係無權占用系爭土地作為汽車保養所及洗車使用，訴願人已另行對其提起拆屋還地之民事訴訟，自無違反都市計畫法第 79 條規定，請撤銷原處分云云。經查：

(一) 按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，得處所有權人、使用人等 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並勒令停止使用等；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；揆諸都市計畫法第 79 條第 1 項規定自明。

(二) 查本件依商業處 106 年 11 月 1 日協助營業態樣認定訪視表影本記載略以：「……二、現場狀況：□營業中，營業時間：自 8 時至 21 時……有……汽車 2 輛……正在洗車……消費方式或其他補充說明事項：1. 訪視時營業中，現場設水槍 2 枝、吸塵器 1 台、泡沫機 1 台、清潔用具若干，主要係提供不特定客人洗車服務 2. 消費方式：洗車 150 元～200 元/台 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其他汽車服務業……」該協助營業態樣認定訪視表並經使用人○君簽名確認在案。次查系爭建物土地使用分區屬第 3 種住宅區，此亦有系爭建物位址土地使用分區圖影本在卷可憑。○君於系爭建物經營其他汽車服務業，歸屬臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條等規定之「第二十七組：一般服務業（十五）汽車保養所及洗車」，依前開自治條例第 8 條規定，不允許第 3 種住宅區作「第二十七組：一般服務業（十五）汽車保養所及洗車」使用。本件縱如訴願人所述其並非系爭建物之所有人，惟其既為系爭建物所坐落系爭土地之所有權人，本於對該土地之所有而對之具有事實上管領力，所承擔的是對該土地合法與安全狀態之維護，若土地之狀態產生違規使用之情事，即負有排除違規使用狀態回復合法狀態之責任，然商業處再於 106 年 11 月 1 日查察發現○君仍有於系爭建物經營其他汽車服務業之情事，已如前述，則原處分機關予以裁罰訴願人，並無違誤。至訴願人所稱其已另行對系爭建物所有人提起拆屋還地之民事訴訟一節縱屬實在，亦屬事後改善措施，尚不影響本件違規事實之成立。從而，原處分機關以訴願人未停止違規使用為由處訴願人 10 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內停止違規使用，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（請假）  
委員 張慕貞（代行）  
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  
委員 盛子龍

中華民國 107 年 3 月 5 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）