

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 107 年 3 月 2 日北市都築字第 10731578702

號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人所有本市士林區○○路○○號○○樓建築物（下稱系爭建物，坐落於本市士林區○○段○○小段○○地號、○○地號、○○地號及○○地號土地），領有 68 使字第 xxxx 號使用執照，因系爭建物樓地板面積四分之三部分位於第 3 種住宅區、四分之一部分位於第 3 之 2 種住宅區，且建築物之主要出入口位於第 3 種住宅區，依臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準第 4 條及第 5 條規定，系爭建物之土地使用分區應適用第 3 種住宅區之規定。訴願人前將系爭建物出租予案外人○○○（下稱○君）經營「○○行」，經本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）104 年 8 月 5 日派員至系爭建物進行稽查，查得○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，並現場製作商業稽查紀錄表後，以 104 年 8 月 7 日北市商三字第 10436424920 號函移請原處

分

機關依權責處理。經原處分機關審認○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 104 年 8 月 19 日北市都築字第 10437087700 號函通知○君確保建

築

物合法使用，及副知所有權人（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 104 年 8 月 21 日送達訴願人。

二、嗣商業處於 106 年 8 月 23 日再次派員前往系爭建物進行稽查，查得○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、清潔用品零售業，乃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），並以 106 年 8 月 28 日北市商三字第 10635082200 號函請原處分機關處理。經原處分機關審認○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「第十九組：一般零售業甲組」、「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 種住宅區得附條件允許作「第十九組：一般零售業甲組」（系爭建物符合該核准條件），惟不允許作「第二十七組：一般服務業（十五）汽車保養所及洗車」使用。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 10 月 6 日北市都築字第 10637853101 號函檢送同日期北市都築

字

第 10637853100 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，該函於 106 年 10 月 12 日送達訴願人。

三、商業處於 107 年 1 月 24 日第 3 次派員前往系爭建物稽查，發現系爭建物由案外人○○○（

下稱○君）經營「○○店」，其營業態樣係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，乃當場製作協助營業態樣認定訪視表，並以 107 年 1 月 25 日北市商三字第 10731746900 號函請原處分機關處理。原處分機關審認訴願人所有系爭建物仍違規作「第二十七組：一般服務業（十五）汽車保養所及洗車」使用，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 2 階段規定，以 107 年 3 月 2 日北

市

都築字第 10731578702 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 107 年 3 月 6 日送達，訴願人不服，於 107 年 3 月 26 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：……二、附條件允許使用……（七）第十九組：一般零售業甲組。……（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……。」

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。……。」

內政部 96 年 10 月 4 日台內營字第 0960806090 號函釋：「……三、惟裁罰前手使用人時

，如已同時副知該商號土地或建築物所有權人要求其善盡維護管理義務，縱使違法使用該商號土地及建築物之前手使用人已變更，如後手使用人續有違規情事，除依都市計畫法第 79 條規定處後手使用人罰鍰外，仍得因該商號土地或建築物所有權人未善盡維護管理義務，依都市計畫法第 79 條規定對該商號之土地或建築物所有權人處以罰鍰……。」

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。……。」

行為時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……。	

計 臺北市政府 104 年 4 月 29 日府都築字第 10433041900 號公告：「……公告事項：『都市

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) 訴願人所有系爭建物出租予案外人○君經營「○○店」，其僅販售隔熱紙，絕無經營「汽車保養所及洗車」發生噪音或有妨礙居住之寧靜、安全及衛生等情事，亦非如○君經營「○○行」從事汽車服務業，恐有發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全及衛生之虞，原處分機關僅以 107 年 1 月 24 日協助營業態樣認定訪視表所載營業態樣，即逕認訴願人將系爭建物供使用人○君經營隔熱紙販售，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 規定，顯有違誤。

建

- (二) 訴願人所有系爭建築物前出租予案外人○君經營「○○行」，原處分機關曾以 106 年 10 月 6 日北市都築字第 10637853100 號裁處書處○君 6 萬元罰鍰在案，既然系爭

物前後違規使用人並非同一人，且原違規使用人已於期限內履行第 1 階段之義務，原處分機關能否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 階段規定處罰建物所有人，不無疑義。

- (三) 原處分機關作成處分前，未依行政程序法第 102 條規定，給予訴願人陳述意見之機會，顯屬率斷。應撤銷原處分。

三、查系爭建物樓地板面積四分之三部分位於第 3 種住宅區、四分之一部分位於第 3 之 2 種住宅區，且建築物之主要出入口位於第 3 種住宅區，依臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準第 4 條及第 5 條規定，系爭建物之土地使用分區應適用第 3 種住宅區之規定。系爭建物前經商業處於 104 年 8 月 5 日、106 年 8 月 23 日派員查認使用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其他汽車服務業，並經原處分機關發函通知訴願人請其善盡所有權人監督管理之責，然系爭建物於 107 年 1 月 24 日又遭查獲違規作為「第二十七組：一般服務業（十五）汽車保養所及洗車」使用之事實，有系爭建物使用執照、系爭建物標示部及所有權部、系爭建物坐落土地之土地使用分區查詢列印畫面、商

業處 104 年 8 月 5 日商業稽查紀錄表、106 年 8 月 23 日及 107 年 1 月 24 日協助營業態樣認定訪

視表及原處分機關 104 年 8 月 19 日北市都築字第 10437087700 號、106 年 10 月 6 日北市都築

字第 10637853101 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出租予案外人○君經營「○○店」，其僅販售隔熱紙，絕無經營「汽車保養所及洗車」發生噪音或有妨礙居住之寧靜、安全及衛生等情事，亦非如○君經營「○○行」從事汽車服務業，恐有發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全及衛生之虞，訴願人並無違反都市計畫法第 34 條、臺北市都市計畫施行自治條例第 10 條之 1 規定，原處分顯有違誤；系爭建物前後違規使用人並非同一人，原處分機關能否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 階段規定處罰建物所有人；又原處分機關作成處分前，未給訴願人陳述意見之機會，顯屬率斷云云。經查：

- (一) 按都市計畫範圍內土地或建築物之使用，按都市計畫範圍內土地或建築物之使用，需符合都市計畫法及內政部、直轄市、縣（市）（局）政府依該法所發布之命令，違者得處土地或建築物所有權人、使用人或管理人 6 萬元以上 30 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、強制拆除等，揆諸都市計畫法第 79 條第 1 項規定自明。復按內政部 96 年 10 月 4 日台內營字第 0960806090 號函釋意旨，裁罰

前

手使用人時，如已同時副知該商號土地或建築物所有權人要求其善盡維護管理義務，縱使違法使用該商號土地及建築物之前手使用人已變更，如後手使用人續有違行情事，除依都市計畫法第 79 條規定處後手使用人罰鍰外，仍得因該商號土地或建築物所有權人未善盡維護管理義務，依都市計畫法第 79 條規定對該商號之土地或建築物所有權人處以罰鍰。

- (二) 查本件依商業處 107 年 1 月 24 日協助營業態樣認定訪視表影本記載略以：「……訪視對象 ○○店 負責人/代表人……○○○……訪視情形 一、登記情形： 已設立登記，登記時間 102.12.9，統一編號 xxxxxxxx……二、現場狀況：營業中，營業時間：自 9：30 時至 18：30 時……消費方式或其他補充說明事項：現場有各廠牌隔熱紙供不特人選用提供汽車貼隔熱紙服務，消費方式：依不同等級選材貼妥收取費用 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……」該訪視表並經在場人員○○○簽名確認，且有現場採證照片影

本在卷可稽。復依卷附「臺北市營利事業登記項目歸組研議小組第 1 至 114 次會議決議事項」第 99 次歸組會議決議歸組，其他汽車服務業（代客申辦汽車檢驗業務）歸屬「第二十七組：一般服務業（十五）汽車保養所及洗車」。查系爭建物土地應適用土地使用分區第 3 種住宅區之規定，已如事實欄所述，訴願人所有之系爭建物供他人經營其他汽車服務業，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。次查都市計畫法第 34 條已載明，住宅區係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。而系爭建物作為「第二十七組：一般服務業（十五）汽車保養所及洗車」使用，已違反都市計畫法第 34 條及臺北市都市計畫施行自治條例第 10 條之 1 第 1 款規定所欲保護居住環境之

規

範目的。原處分機關審認訴願人違反都市計畫法及臺北市土地使用分區管制自治條例等規定，並無違誤。又本件訴願人主張系爭建物之前後違規使用人並非同一人，原處分機關能否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 階段規定處罰建物所有人一節，查系爭建物前後違規使用人雖分別為○君及○君，惟訴願人既為系爭建物之所有權人，本於對該建物之所有權而對之具有事實上管領力，原處分機關於裁罰違規使用人○君時，既已副知訴願人善盡監督管理使用人合法使用之責，縱然違規使用人已變更，後手使用人○君續有違規情事，訴願人有未善盡監督管理使用人合法使用之義務，參照內政部 96 年 10 月 4 日台內營字第 0960806090 號函釋意旨，訴願人尚難以系爭建物前後違規使用人並非同一人為由而邀免責。是原處分機關依都市計畫法第 79 條規定裁處訴願人，並無違誤。

- （三）又訴願人主張原處分機關未給予陳述意見機會等語，惟按行政罰法第 42 條第 6 款規定，裁處所根據之事實，客觀上明白足以確認者，行政機關得不給予陳述意見之機會。本件訴願人所有之系爭建物，有案外人○君經營其他汽車服務業之違規情事，客觀上業已明白足以確認，已如前述，原處分機關自得不予訴願人陳述意見之機會；準此，本件原處分機關之裁罰尚難謂因未給予訴願人陳述意見之機會，而有程序違法之情形。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關處訴願人 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

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 盛 子 龍

中華民國 107 年 6 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）