

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 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 107 年 5 月 14 日北市都築字第 107343677 00 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、案外人○○○於本市大安區○○街○○號○○樓（下稱系爭建築物）經營「市招：○○」，經本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）105 年 12 月 20 日派員至該址進行稽查，認定案外人○○○於系爭建築物經營「布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業、其他零售業」，乃當場製作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），並經案外人○○○簽名確認後，以 105 年 12 月 27 日北市商三字第 10538987900 號函移

請

原處分機關處理。案經原處分機關審認案外人○○○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。（十四）呢絨、綢緞、及其他布料，（十九）估衣」及「第二十組：一般零售業乙組（十四）資訊器材及週邊設備。」而系爭建築物之土地使用分區為第 3 種住宅區，臨接寬度 6 公尺之計畫道路，依該自治條例第 8 條等規定，第 3 種住宅區得附條件允許作「第十九組：一般零售業甲組。（十四）呢絨、綢緞、及其他布料，（十九）估衣」（核准條件：一、設置地點應臨接寬度 8 公尺以上之道路。二、限於建築物第 1 層及地下 1 層使用。三、營業面積應在 500

平

方公尺以下。）使用；第 3 種住宅區得附條件允許作「第二十組：一般零售業乙組（十四）資訊器材及週邊設備。」（核准條件：一、設置地點應臨接寬度 10 公尺以上之道路。二、限於建築物第 1 層及地下 1 層使用。三、營業面積應在 500 平方公尺以下。）使用，然系爭建築物臨接道路寬度均不符上開核准條件，原處分機關以案外人○○○有違反都市計畫法等規定之情事，乃以 106 年 1 月 6 日北市都築字第 10541392200 號函通知案外

人

○○○確保建築物合法使用，倘於文到次日起 2 個月後經本府權責機關稽查仍有經營上開之營業態樣情事，原處分機關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，並副知建築物所有權人善盡監督管理使用人合法使用建築物之責，倘有違反都市計畫法相關規定之違規使用情事；或上開營業行為之使用人異動，案外人○○○及建築物所有權人仍應善盡告知及管理監督之責，是異動後之使用人如有上開違規使用情事者，不另予行政指導；原處分機關將逕予裁處，該函於106年1月12日送達。

二、嗣商業處於107年3月14日再次派員前往系爭建築物稽查，發現訴願人於系爭建築物經營業布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業，乃現場製作營業態樣認定訪視表，並經訴願人之員工○○○簽名確認後，以107年3月20日北市商三字第10732867001號函請原處分

機關處理。嗣原處分機關審認訴願人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。（十四）呢絨、綢緞、及其他布料，（十九）估衣」，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107年5月14日北市都築字第10734367700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。該裁處書於107年5月18日送達

，
訴願人不服，於107年6月12日經由原處分機關向本府提起訴願，7月26日、9月5日及10

月3日補充訴願理由，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：……十七 第十七組：日常用品零售業。……十九 第十九組：一般零售業甲組。二十 第二十組：一般零售業乙組。……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……（五）第十七組：日常用品零售業。……（七）第十九組：一般零售業甲組。（八）第二十組：一般零售業乙組之……資訊器材及周邊設備。……。」第 93 條第 3 款規定：「適用本自治條例後，不合本自治條例規定之原有土地及建築物，為便利管制，區分為下列三類：一 第一類：嚴重破壞環境品質者：……二 第二類：與主要使用不相容者：……三 第三類：設於各種分區內不合各分區之土地及建築物使用規定，而不屬於前二類者。」第 94 條規定：「前條規定之土地及建築物，其使用之繼續、中斷、停止、擴充或變更，依下列規定辦理：一 第一類、第二類者，市政府得視情況依規定限期令其變更使用或遷移。二 第三類者，自適用本自治條例之日起，得繼續使用至新建止。三 第一類與第二類於停止使用滿一年及第三類於停止使用滿二年者，不得再繼續為原來之使用。四 原有不合規定使用之建築物得改為妨害較輕之使用。五 原有不合規定使用之建築物，因災害損壞時，除位於公共設施保留地外，准予修繕但不得新建、增建、改建。」第 97 條之 5 規定：「本自治條例所稱附條件允許使用者，其核准標準由市政府定之，並送臺北市議會備查。」

臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準（下稱核准標準）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如附表。」（節錄）

分區	使用類別	核准條件	備註
住三	第十九組：一般零售業甲組	一、設置地點應臨接寬度八公尺以上之道路。	
	……	二、限於建築物第一層及地下一層使用	
	（十四）呢絨、綢緞及其他布料。	。	
	……	三、營業樓地板面積應在 500 平方公尺以下。	

	(十九) 估衣。		
			

臺北市各項違反都市計畫法案件通案處理原則（下稱通案處理原則）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：.....（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。（三）C 類「既存違規使用，屬不符該分區『附條件』允許使用者」：本原則公告前已存在，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。前項之設立時點，得函請使用人舉證，並依商業登記、稅籍資料及其他足以證明之書件、圖像...等認定之。」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）

	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（或土地）所有權人。	

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、本件訴願及補充理由略以：系爭建築物臨接道路寬度雖未達 8 公尺，惟於臺北市土地使用分區管制自治條例公布施行（72 年 4 月 25 日）前，系爭建築物業已作第 21 組飲食業或

第 19 組一般零售業甲組等商業使用迄今，期間未停止使用，且系爭建築物迄今尚未改建，故依臺北市土地使用分區管制自治條例第 94 條第 2 款、第 3 款規定，系爭建築物仍得繼續使用作第 21 組飲食業或第 19 組一般零售業甲組等商業使用至新建止；系爭建築物所有權人之母親曾於該址獨資經營「○○店」，並領有營利事業登記證（營業項目：日用品百貨），80 年核准歇業後，嗣由建物所有人將系爭建築物出租他人經營「○○」、「○○」、「○○店」等商業使用，是自 63 年 5 月起迄今，系爭建築物均作第 21 組飲食業或第 19 組一般零售業甲組等商業使用，期間未曾停止使用甚明，原處分於法有違，損害訴願人權益；系爭處分僅機械式地敘明相關法規，未就訴願人所提證據說明不採之理由，有理由不備之違法；原處分機關曲解法令，殊非可採。

三、查系爭建築物坐落於本市土地使用分區之第 3 種住宅區，臨接寬度 6 公尺之計畫道路，依臺北市土地使用分區管制自治條例第 8 條等規定，第 3 種住宅區得附條件允許作「第十九組：一般零售業甲組。」（核准條件：一、設置地點應臨接寬度 8 公尺以上之道路。二、限於建築物第 1 層及地下 1 層使用。三、營業面積應在 500 平方公尺以下。）使用，系爭建築物不符合該核准條件，即不允許作「第十九組：一般零售業甲組。（十四）呢絨、綢緞及其他布料。」使用。案外人○○○前於系爭建築物作「布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業、其他零售業」使用，有違反都市計畫法第 34 條等規定之情事，經原處分機關以 106 年 1 月 6 日北市都築字第 10541392200 號函通知案外人○○○確保建築物合

法使用，倘於文到次日起 2 個月後經稽查通報仍有上開營業態樣情事，將逕依相關規定裁處，並副知建築物所有權人，請使用人及所有權人於使用人有異動時仍應善盡告知及管理監督之責等，該函於 106 年 1 月 12 日送達。惟系爭建築物復經商業處於 107 年 3 月

14 日

再次查察，發現訴願人於系爭建築物作「布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業」使用，原處分機關審認訴願人將系爭建築物違規使用作為「第十九組：一般零售業甲組。（十四）呢絨、綢緞、及其他布料」使用之事實，有商業處 105 年 12 月 20 日、107 年 3

月

14 日營業態樣認定訪視表、現場訪視照片及土地使用分區圖等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張自 63 年 5 月起迄今，系爭建築物均作第 21 組飲食業或第 19 組一般零售業甲

組等商業使用，期間未曾停止使用，原處分機關曲解法令云云。經查：

- (一) 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。
- (二) 查系爭建築物土地使用分區為第 3 種住宅區，依臺北市土地使用分區管制自治條例第 8 條等規定，第 3 種住宅區得附條件允許作「第十九組：一般零售業甲組。」但核准條件之一為設置地點應臨接寬度 8 公尺以上之道路；依卷附商業處 107 年 3 月 14 日營業

態

樣認定訪視表、現場訪視照片等影本顯示，訴願人於系爭建築物經營布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業，其營業態樣歸屬同自治條例第 5 條等規定之「第十九組：一般零售業甲組。（十四）呢絨、綢緞及其他布料」因系爭建築物臨接寬度 6 公尺之道路，不符合「第十九組：一般零售業甲組。（十四）呢絨、綢緞及其他布料。」核准條件，訴願人於系爭建築物違規作「第十九組：一般零售業甲組。」使用，違反都市計畫法第 34 條等規定，原處分機關依上開規定予以裁罰，並無違誤。訴願主張系自 63 年 5 月起迄今，系爭建築物均作第 21 組飲食業或第 19 組一般零售業甲組等商業使用，期間未曾停止使用一節。按臺北市土地使用分區管制自治條例第 94 條規定：「前條規定之土地及建築物，其使用之繼續、中斷、停止、擴充或變更，依下列規定辦理：……二 第三類者，自適用本自治條例之日起，得繼續使用至新建止。三 ……第三類於停止使用滿二年者，不得再繼續為原來之使用。……。」是適用臺北市土地使用分區管制自治條例後，不合該自治條例規定之原有土地及建築物，如其管制上之分類係屬同自治條例第 93 條規定之第 3 類者，則自適用該自治條例之日起，得繼續使用至新建止，惟第 3 類於停止使用滿 2 年者，不得再繼續為「原來」之使用。本件依卷附北市建一商號（63）字第 xxxxxx 號臺北市政府營利事業登記證所載系爭建築物（即門牌整編前為本市大安區○○街○○號）前經案外人○○○○於該址經營○○店，營業項目為日用品買賣，其營業態樣歸屬前揭自治條例第 5 條規定之「第十七組：日常用品零售業。」惟查該○○店業於 80 年 4 月 8 日核准歇業，直至 86 年 4 月 1 日該址

始

有案外人○○設立經營○○店，有本市商業處 104 年 6 月 11 日北市商三字第 104346303

489 號函所附系爭建築物歷年辦理稅籍登記之營業主體、設立日期、營業項目及停復業異動資料等影本附卷可稽；是訴願人所稱原合法使用之○○店（第 17 組日常用品零售業），自 80 年 4 月 8 日歇業即已停止使用系爭建築物作為「第十七組：日常用品零售業」使用，其停止使用業已滿 2 年以上，依上開規定，自不得再繼續為原來之使用，至明。是訴願人主張○○店自 80 年核准歇業後，嗣由建物所有人將系爭建築物出租他人經營「○○」、「○○」、「○○店」等商業使用 1 節，其商業使用之營業態樣並非前開自治條例第 5 條規定之「第十七組：日常用品零售業。」故系爭建築物並無繼續為原來之使用情事。再查訴願人於系爭建築物所經營之營業態樣係歸屬前開自治條例第 5 條規定之「第十九組：一般零售業甲組。」是本案並無訴願人所述系爭建物自 63 年 5 月起迄今均作第 19 組一般零售業甲組使用之情事，訴願主張係誤解法令，不足採據。又行政程序法第 96 條第 1 項第 2 款規定，在使受處分人得以瞭解行政機關作成行政處分之法規根據、事實認定及裁量之斟酌等因素，以資判斷行政處分是否合法妥當，及其提起行政救濟可以獲得救濟之機會，並非課予行政機關須將相關之法令、事實或採證認事之理由等鉅細靡遺予以記載，始屬適法。故書面行政處分所記載之事實、理由及其法令依據，如已足使人民瞭解其原因事實及其依據之法令，即難謂有理由不備之違反（最高行政法院 102 年 6 月 20 日 102 年判字第 380 號判決參照）。本件原裁處

書

記載略以：「……主旨 受處分人使用本市大安區○○街○○號○○樓建築物經營『○○店』作為『第 19 組：一般零售業甲組』使用，已違反都市計畫法等相關規定，茲依都市計畫法第 79 條規定處新臺幣 6 萬元整罰鍰並限於文到次日起 3 個月內停止違規使用。事實……案址之營業態樣仍為『布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業』，業已違反都市計畫法第 34 條……理由及法令依據 一、都市計畫法第 34 條……。」原處分機關並於訴願答辯書詳為說明本次違規事實、處罰之法令依據，已足使訴願人瞭解本件裁處之原因事實及其依據之法令。並無如訴願人所稱理由不備之情事。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關處訴願人 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內停止違規使用，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 范 文 清
委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽

中華民國 107 年 12 月 4 日

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）