

訴 願 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 107 年 3 月 27 日北市都築字第 10732314700 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願不受理。

理 由

- 一、本件訴願人於訴願書雖未載明不服之訴願標的，惟依訴願理由暨陳情書記載略以：「... 因訴願人當初購買址設 台北市中山區○○里○○○路○○號○○F 之○○之不動產（下稱『系爭不動產』）時，【建商 / 賣方或房仲】從未告知系爭不動產所在區域有『不得作為住宅使用』之特別限制..... 訴願人購買系爭不動產後，向來也作為住宅使用，並未發現有何特別之處 因 貴府都市發展局開罰態度..... 明確..... 訴願人為系爭不動產之所有權人，因原處分損害訴願人權益甚鉅，..... 提起本件訴願.....」揆其真意，應係對原處分機關民國（下同）107 年 3 月 27 日北市都築字第 10732314700 號裁處書（下稱原處分）不服，合先敘明。
 - 二、按訴願法第 1 條第 1 項前段規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第 14 條第 1 項、第 3 項規定：「訴願之提起，應自行政處分達到或公告期滿之次日起三十日內為之。」「訴願之提起，以原行政處分機關或受理訴願機關收受訴願書之日期為準。」第 77 條第 2 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：..... 二、提起訴願逾法定期間..... 者。」
- 行政程序法第 68 條第 1 項規定：「送達由行政機關自行或交由郵政機關送達。」第 72 條第 1 項規定：「送達，於應受送達人之住居所、事務所或營業所為之。但在行政機關辦公處所或他處會晤應受送達人時，得於會晤處所為之。」第 73 條第 1 項規定：「於應送達處所不獲會晤應受送達人時，得將文書付與有辨別事理能力之同居人、受雇人或應送達處所之接收郵件人員。」第 74 條第 1 項及第 2 項規定：「送達，不能依前二條規定為之者，得將文書寄存送達地之地方自治或警察機關，並作送達通知書兩份，一份黏貼於應受送達人住居所、事務所、營業所或其就業處所門首，另一份交由鄰居轉交或置於該送達處所信箱或其他適當位置，以為送達。」「前項情形，由郵政機關為送達者，得將文

書寄存於送達地之郵政機關。」

三、訴願人所有之本市中山區○○○路○○號○○樓之○○建築物（下稱系爭建築物），領有 94 使字第 xxxx 號使用執照，位於都市計畫商業區；依本府民國 83 年 6 月 1 日府都二字第

83027894 號公告之「擬訂基隆河（○○橋至○○橋段）附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案」都市計畫圖說，及本府 105 年 11 月 9 日府都規字第 10539571200 號公告之「修

訂臺北市『基隆河（○○橋至○○橋段）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點』（北段地區）內商業區、娛樂區規定計畫案」都市計畫書，均明訂系爭建築物所在商業區係供一般商業使用，不得作住宅使用。嗣原處分機關查得系爭建築物前經本市稅捐稽徵處（下稱稅捐處）核定按住家用稅率課徵房屋稅，乃以 106 年 5 月 18 日北市都築字第

10

634274900 號函通知訴願人略以，系爭建築物涉違規作住宅使用，請確保建築物合法使用，以免受罰；如現況已非住宅使用，請向稅捐處辦理房屋使用情形變更，重新核定稅率，原處分機關將於文到次日起 3 個月後函請該處提供系爭建築物之課稅資料，倘使用現況係維持作住宅使用且未變更成非住家稅率，則視為繼續作住宅使用，將續依相關規定辦理。

四、嗣原處分機關查得系爭建築物仍按住家用稅率課徵房屋稅，乃以 107 年 1 月 8 日北市都築字第 10730197900 號函通知訴願人，將於 107 年 1 月 24 日派員至系爭建築物現場勘查，如

系爭建築物實際已改作商業使用，得出示商業登記或營業登記等資料，將據以作為非住宅使用認定之依據；該函於 107 年 1 月 16 日送達。惟屆期未獲訴願人配合無法進入，原處分機關乃以 107 年 1 月 31 日北市都築字第 10730203600 號函通知訴願人就系爭建築物涉

及

違反都市計畫法規定，檢附具體事證並陳述意見，未獲回應。嗣原處分機關審認訴願人並未提出系爭建築物未作住宅使用之具體事證供核，乃以系爭建築物違規作為住宅使用，違反系爭建築物所在土地使用分區之都市計畫規定，依都市計畫法第 79 條第 1 項前段及臺北市中山區大彎北段商業區及娛樂區作住宅使用違反都市計畫法第七十九條第一項裁處作業原則等規定，以原處分處訴願人新臺幣 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 9 個月內停止違規使用。訴願人不服，於 108 年 1 月 25 日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

五、查上開原處分經原處分機關依前揭行政程序法第 68 條第 1 項、第 72 條第 1 項前段及第 73 條

第 1 項規定，交由郵政機關按訴願人之戶籍地址（即臺北市內湖區○○路○○號○○樓）寄送，因未獲會晤訴願人，亦無代收文書之同居人、受雇人或接收郵件人員，郵政機關乃依同法第 74 條規定，於 107 年 4 月 2 日將原處分寄存於○○郵局，並分別製作送達通

知書 2 份，1 份黏貼於訴願人住居所門首，1 份置於該送達處所信箱或其他適當位置，以為送達，有送達證書影本在卷可憑，是原處分已生合法送達效力；且原處分注意事項第 1 點已載明訴願救濟期間及收受訴願書之機關，依訴願法第 14 條第 1 項規定，訴願人若對之不服，應自行政處分達到之次日（107 年 4 月 3 日）起 30 日內提起訴願。又訴願人之地

址在臺北市，無在途期間扣除問題，是訴願人提起訴願之期間末日為 107 年 5 月 2 日（星期三）。惟訴願人遲至 108 年 1 月 25 日始經由原處分機關向本府提起訴願，有原處分機關 108 年 2 月 14 日北市都築字第 1083014764 號函所附訴願理由暨陳情書及貼妥原處分機關收

文條碼之申請停止執行書影本在卷可稽。是訴願人提起訴願已逾 30 日之法定不變期間，原處分業已確定，訴願人對之提起訴願，揆諸前揭規定，自為法所不許。

六、另本件裁處書非顯屬違法或不當，無訴願法第 80 條第 1 項前段規定之適用；至訴願人就原處分申請停止執行一節，業經本府審酌並無依訴願法第 93 條第 2 項規定停止執行之必要，並以 108 年 2 月 19 日府訴二字第 1086100910 號函復訴願人在案，併予敘明。

七、綜上論結，本件訴願為程序不合，本府不予受理，依訴願法第 77 條第 2 款，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 王 韻 茹
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 盛 子 龍
委員 劉 昌 坪
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽

中華民國 108 年 4 月 10 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）