

訴 願 人 ○○○即○○商行

訴 願 代 理 人 ○○○律師

訴 願 代 理 人 ○○○律師

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 108 年 2 月 23 日北市都築字第 108301640 01 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○○巷○○號○○樓建築物（下稱系爭建物，建物總面積 88.21 平方公尺【含平台面積】）位於都市計畫第 3 種住宅區，並臨接 6 公尺計畫道路，原由訴願人與案外人○○○於系爭建物合夥經營「○○商行」（統一編號：xxxxxxxx，於民國【下同】107 年 11 月 16 日辦理歇業登記，同日該址經核准設立○○商行【統一編號：xxxx xxxx】，由訴願人獨資經營）。本市商業處（下稱商業處）前於 107 年 11 月 8 日派員至系爭建物訪視，並當場製作協助營業態樣認定訪視表記載略以，現場置有服飾及飾品（耳環）等供不特定人選購，消費方式：依標示價出售，每件約新臺幣（下同） 150 元起，乃認定系爭建物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布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業，並以 107 年 11 月 13 日北市商三字第 1076038078 號函移請

原處分機關處理。案經原處分機關審認訴願人及○○○等 2 人合夥經營之○○商行，其營業態樣歸屬臺北市土地使用分區管制自治條例行為時第 5 條等規定之「第 19 組：一般零售業甲組」，而系爭建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 條及行為時臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準第 2 條等規定，第 3 種住宅區得附條件允許作「第 19 組：一般零售業甲組」使用（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、營業樓地板面積應在 500 平方公尺以下。）然系爭建物臨接道路寬度不符該核准條件，訴願人及其合夥人有違反都市計畫法等規定之情事，乃以 107 年 11 月 16 日北市都築字第 1076056808 號函通知訴願人及其合夥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，該函於 107 年 11 月 20 日送達訴願人。

二、嗣商業處於 108 年 1 月 23 日再次派員前往系爭建物訪視，並當場製作協助營業態樣認定訪視表記載略以，訴願人經營之○○商行，現場陳列各種項鍊、耳環、帽子、圍巾等商品，供不特定客人於內參觀選購，消費方式：項鍊 150 元至 600 元、耳環 110 元至 580 元、帽子 480 元，乃認定系爭建物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布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業，並以 108 年 2 月 12 日北市商三字第 1086004198

號函移請原處分機關處理。經原處分機關審認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行為時第 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 108 年 2 月 23 日北市都築字第 108

30164001 號裁處書（下稱原處分）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。原處分於 108 年 2 月 26 日送達，訴願人不服，於 108 年 3 月 14 日經由原處分機關

向本府提起訴願，6 月 3 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願書之訴願請求欄雖記載：「請求撤銷臺北市政府都市發展局 108 年 2 月 23 日北市都築字第 10830164002 號函。」惟原處分機關 108 年 2 月 23 日北市都築字第 10830164002 號

函僅係檢送原處分等予訴願人，揆其真意，應係對原處分不服，合先敘明。

二、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 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.....。」

行為時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：.....十九 第十九組：一般零售業甲組。.....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：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.....（七）第十九組：一般零售業甲組。.....。」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。」

行為時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（按：於 108 年 2 月 23 日廢止）：「.....十九、第十九組：一般零售業甲組.....（十二）珠寶、首飾。.....（十四）呢絨、綢緞及其他布料。.....」

行為時臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準（現更名為臺北市土地使用分區附條件允許使用標準）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。」

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 (十二) 珠寶、首飾。..... (十四) 呢絨、綢緞及其他布料。.....	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。三、營業樓地板面積應在五 0 0 平方公尺以下。 第.....（十二）、（十三）、（十七）.....目： 一、營業樓地板面積未達一 0 0 平方公尺者，應臨接寬度六公尺以上之道路；營業樓地板面積一 0 0 平方公尺以上者，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。三、營業樓地板面積應在五 0 0 平方公尺以下。 第（二）、（六）、（十八）目：	

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：.....（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）

	分類	第一階段
第三類	其他(非屬於第一類或第二類者)。	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。」

三、本件訴願理由略以：訴願人經營項目為珠寶首飾，再無其他販售項目，故適用臺北市各使用分區附條件允許使用之組別及使用項目附表第 19 組一般零售業甲組之第 12 目珠寶、首飾之規定，臨接寬度 6 公尺道路符合規定。108 年 1 月 23 日商業處人員訪視訴願人營業處所，詢問有關帽子、圍巾等物，訴願人曾說明該物僅為贈品，不是出售之商品，也沒有標價，該人員不理，誘導性詢問價格，訴願人稱此為購買飾物滿 480 元之贈品，該人員執意忽略訴願人的說明，執意書寫帽子的消費方式為 480 元，這種主觀自持，故意陷人於罪之舉，有違公務員應有之道德操守；商業處人員訪視過程馬虎，拍照時故意取巧，只拍攝帽子和圍巾等贈品，完全避開珠寶和首飾，這種以偏概全的工作態度有失公正；另請一併回復禮品定義。請撤銷原處分。

四、查系爭建物經商業處派員至現場訪視，發現訴願人於系爭建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布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業；案經原處分機關審認上開營業態樣歸屬「第 19 組：一般零售業甲組」，依臺北市土地使用分區管制自治條例行為時第 8 條等規定，第 3 種住宅區得附條件允許作「第 19 組：一般零售業甲組」使用（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、營業樓地板面積應在 500 平方公尺以下。）惟系爭建物坐落於本市都市計畫第 3 種住宅區，臨接寬度 6 公尺之計畫道路，不符合臨接寬度 8 公尺以上道路之核准條件，不允許作「第 19 組：一般零售業甲組」使用，有商業處 107 年 11 月 8 日、108 年

1 月 23 日協助營業態樣認定訪視表、現場採證照片及系爭建物位址地籍套繪都市計畫使用分區圖等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其僅販賣珠寶首飾，符合附條件允許使用之組別及使用項目附表規定，帽

子、圍巾僅是贈品，商業處人員訪視時執意書寫帽子的消費方式為 480 元，拍照時故意只拍攝帽子和圍巾等贈品，完全避開珠寶及首飾云云。經查：

(一) 按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；而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，得處使用人等 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並勒令停止使用等；揆諸都市計畫法第 79 條第 1 項及臺北市都市計畫施行自治條例第 10 條之 1 等規定自明。另依行為時臺北市

土地使用分區附條件允許使用核准標準第 2 條規定之附表，第 3 種住宅區得附條件允許作「第 19 組：一般零售業甲組（14）呢絨、綢緞及其他布料」使用（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、營業樓地板面積應在 500 平方公尺以下。）

(二) 查本件依地籍套繪都市計畫使用分區圖影本顯示，系爭建物位於都市計畫第 3 種住宅區，且臨接寬度 6 公尺之計畫道路；據卷附商業處 107 年 11 月 8 日協助營業態樣認定訪

視表影本所載，於系爭建物營業之○○商行（統一編號：xxxxxxxx，於 107 年 11 月 16 日歇業登記在案），現場置有服飾及飾品（耳環）等供不特定人選購，消費方式：依標示價出售，每件約 150 元起，該訪視表並經訴願人簽名具結在案，商業處乃認定系爭建物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布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業，並移請原處分機關處理；案經原處分機關審認依臺北市土地使用分區管制自治條例行為時第 8 條及上開附條件允許使用核准標準之附表等規定，第 3 種住宅區得附條件允許作「第 19 組：一般零售業甲組」使用，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，因系爭建物臨接道路寬度為 6 公尺，不符該核准條件，原處分機關乃以 107 年 11 月 16 日北市都築字第 1076056808 號函通知訴願人

及

其合夥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布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業之情事，原處分機關將依法裁處，該函於 107 年 11 月 20 日送達訴願人。嗣訴願人於 107 年 11 月 16 日在系爭建物獨資經營○○商行

（統一編號：xxxxxxxx），經商業處派員於 108 年 1 月 23 日至系爭建物現場訪視，當場製作協助營業態樣認定訪視表記載略以，現場陳列各種項鍊、耳環、帽子、圍巾等商品，供不特定客人於內參觀選購，消費方式：項鍊 150 元至 600 元、耳環 110 元至 580

元

、帽子 480 元，並認定系爭建物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布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業，該訪視表經訴願人簽名具結在案，並有商業處 108 年 1 月 23 日協助營業態樣認定訪視表及現場採證照片等影本在卷可憑。而關於系爭建物現場陳列之帽子、圍巾商品部分，應係歸屬上開附條件允許使用核准標準之附表「第 19 組：一般零售業甲組」之（14）呢絨、綢緞及其他布料（核准條件之一為設置地點應臨接寬度 8 公尺以上之道路），則原處分機關審認訴願人於系爭建物所營上開營業態樣不符合「第 19 組：一般零售業甲組」附條件允許使用之核准條件，違反都市計畫法第 34 條等規定之事實，應無違誤。

（三）又查訴願人主張商業處人員訪視時執意書寫帽子的消費方式為 480 元一節；依商業處 108 年 1 月 23 日至系爭建物訪視之現場採證照片影本所示，與當日訪視人員製作之訪視表記載現場陳列各種項鍊、耳環、帽子、圍巾等商品、供不特定客人參觀選購之內容相符，且該訪視表記載關於帽子 480 元消費方式等內容業經訴願人簽名確認在案，訴願人事後否認，尚難採據；另查訴願人主張其僅於系爭建物販賣珠寶首飾，帽子圍巾僅是贈品部分，除未能提供具體事證供核外，復依現場採證照片顯示，帽子、圍巾、皮包係另置一陳列架上，商品數量與飾品相當，並未有贈品之標示，訴願主張，尚難採據。再查，訴願人主張其販賣之項鍊、耳環部分屬上開附條件允許使用核准標準之附表「第 19 組：一般零售業甲組（12）珠寶、首飾」，其核准條件為「一、營業樓地板面積未達 100 平方公尺者，應臨接寬度 6 公尺以上之道路……」，然查系爭建物現場經查獲販賣帽子、圍巾等部分，係歸屬「第 19 組：一般零售業甲組（14）呢絨、綢緞及其他布料」，該目之核准條件之一為設置地點應臨接寬度 8 公尺以上道路，本件系爭建物臨接寬度 6 公尺計畫道路，故不符合該核准條件。訴願各項主張，不足採據。至訴願人主張回復禮品定義部分，非屬訴願審議範圍，併予指明。從而，原處分機關裁處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰並限期停止違規使用，揆諸前揭規定及查處作業程序規定，並無不合，原處分應予維持。

六、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 王韻茹
委員 吳秦雯
委員 王曼萍
委員 劉昌坪

中華民國 108 年 6 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）