

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 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 108 年 10 月 8 日北市都築字第 10830951291 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市中山區○○路○○段○○號地下○○樓建築物（下稱系爭建物）位於都市計畫第 4 種住宅區，臨接 22 公尺寬計畫道路，訴願人於該址經營家具零售業等（市招：○○），經本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）108 年 9 月 19 日派員至該址進行稽查，認定訴願人於系爭建物經營「家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業」，乃當場拍照取證並製作查察紀錄表後，以 108 年 9 月 25 日北市商三字第 1086044338 號函移請原處分機關處理。案經原處分機關審認

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「第二十組：一般零售業乙組（九）家具、寢具、木器、籐器。」，依該自治條例第 9 條規定，第 4 種住宅區得附條件允許作「第二十組：一般零售業乙組（九）家具、寢具、木器、籐器。」（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 1,000 平方公尺以下。）使用，因系爭建物為地下 2 樓，不符核准條件，原處分機關乃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第 9 條等規定，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 10 月 8 日北市都築字第 10830951291 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 108 年 10 月 14 日送達，訴願人不服，於 108 年

10 月 29 日在本府法務局網站聲明訴願，11 月 7 日補具訴願書，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，訂定之組別及使用項目如附表。」第 9 條規定：「在第四種住宅區內得為下列規定之使用：一 允許使用……二 附條件允許使用……（五）第二十組：一般零售業乙組。……」

第五條附表「（節錄）

使用組	使用項目
第二十組：一般零售業乙組……	（九）家具、寢具、木器、藤器。 ……

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：「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
住四	第二十組：一般零售業乙組 …… （九）家具、裝潢、木器、籐器。 。 ……	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 1,000 平方公尺以下。	

」

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。……。」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）

	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。」

二、本件訴願理由略以：訴願人並未在系爭建物販售家具、寢具、木器及簾器，原處分機關未查清楚，僅憑一方說詞即認定，請撤銷罰鍰。

三、查系爭建物坐落於都市計畫土地使用分區之第 4 種住宅區，經商業處於 108 年 9 月 19 日查

認訴願人於系爭建物經營家具、寢具等零售業，有系爭建物土地使用分區圖、建物標示部、商業處 108 年 9 月 19 日查察紀錄表及現場照片、108 年 9 月 25 日北市商三字第 10860443

38 號、108 年 11 月 22 日北市商三字第 1086050662 號函等影本附卷可稽，原處分自屬有據

。

四、至訴願人主張其並未在系爭建物販售家具、寢具、木器及簾器云云。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 項規

定自明。查系爭建物土地使用分區為第 4 種住宅區，依臺北市土地使用分區管制自治條

例第 9 條等規定，第 4 種住宅區得附條件允許作「第二十組：一般零售業乙組（九）家具、寢具、木器、籐器。」使用，但核准條件之一限於建築物第 1 層及地下 1 層使用；依卷附商業處 108 年 9 月 19 日查察紀錄表、現場採證照片及 108 年 9 月 25 日北市商三字第 108604

4338 號函等影本顯示，訴願人於系爭建物經營家具、寢具等零售業，原處分機關審認其營業態樣歸屬同自治條例第 5 條等規定之「第二十組：一般零售業乙組（九）家具、寢具、木器、籐器。」因系爭建物為地下第 2 樓，不符合第 4 種住宅區得附條件允許作「第二十組：一般零售業乙組（九）家具、寢具、木器、籐器。」之核准條件，是訴願人於系爭建物違規作「第二十組：一般零售業乙組（九）家具、寢具、木器、籐器。」使用，已違反都市計畫法第 34 條等規定所欲保護居住環境之規範目的。另據商業處 108 年 11 月 22 日北市商三字第 1086050662 號函略以：「..... 說明..... 二、查本處於 108 年 9 月

19 日派員至本市中山區○○路○○段○○號地下○○、○○、○○樓『○○』查察，查察時該地下○○樓大門深鎖無人看管，市招為：○○，因該店家係採預約方式參觀，現場貼有預約電話（xxxxx），經本處查察人員撥打預約電話聯繫，受話人表示該店家為○○股份有限公司（統一編號：xxxxxxxx）所營.....。」是訴願人主張其未在系爭建物經營家具等語，自不足採。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。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（公假）
委員 張慕貞（代行）
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
委員 劉昌坪
委員 洪偉勝

中華民國 109 年 1 月 22 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 2

48 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)