

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 108 年 12 月 5 日北市都築字第 1083117367

3 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人所有本市松山區○○街○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），前由案外人○○○（下稱○君）於該址經營「○○行」，經本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）108 年 1 月 10 日派員查察，認定○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，並現場製作協助營業態樣認定訪視表後，以 108 年 1 月 14 日北市商三字第 1086000135 號函移請原處分機關依權責處理。案經原處分機關查認系爭建物之土地使用分區為第 3 種住宅區，而「○○行」之營業態樣歸屬臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條附表規定之「第二十七組：一般服務業（十五）汽車保養所及洗車」（現行為一般服務業（十四）汽車保養所及洗車），依該自治條例行為時第 8 條規定，第 3 種住宅區不允許作「第二十七組：一般服務業（十四）汽車保養所及洗車」使用，乃以 108 年 1 月 30 日北市都築字第 1083008905 號函通知○君確保建築物合法使用，及副知建物所

有權人（即訴願人），請其善盡監督管理使用人合法使用系爭建物之責，如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，○君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，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 108 年 2 月 12 日送達訴願人。

二、嗣商業處於 108 年 6 月 6 日再次派員前往系爭建物複查，發現案外人○○○（下稱○君）於該址經營「○○行」，系爭建物仍作為其他汽車服務業使用，乃現場製作協助營業態樣認定訪視表，並以 108 年 6 月 11 日北市商三字第 1086025235 號函請原處分機關處理。

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 108 年 6 月 19 日北市都築字第 10830539422 號函檢送同日期北市都築字
第

10830539421 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，請其善盡建物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，該函並於 108 年 6 月 25 日送達訴願人。

三、嗣商業處於 108 年 11 月 27 日第 3 次派員前往系爭建物稽查，發現系爭建物仍作為其他汽
車

服務業使用，乃現場製作協助營業態樣認定訪視表，並以 108 年 11 月 28 日北市商三字第
1

086049459 號函請原處分機關處理。嗣原處分機關審認訴願人所有系爭建物仍違規作為
「第二十七組：一般服務業（十四）汽車保養所及洗車」使用，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 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 108 年 12 月 5 日北市
都

築字第 10831173674 號函檢送同日期北市都築字第 10831173673 號裁處書（下稱原處分）
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。原處分於 108 年 12 月
11

日送達，訴願人不服原處分，於 109 年 1 月 6 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答
辯。

理由

一、本件訴願人於訴願書記載行政處分書發文日期及文號為 108 年 12 月 5 日北市都築字第
1083

1173674 號函，惟原處分機關 108 年 12 月 5 日北市都築字第 10831173674 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、使用者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 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……（十一）第二十七組：一般服務業之（二）獸醫診療機構、（四）運動訓練班（營業樓地板面積三〇〇平方公尺以下者）、（十三）機車修理及機車排氣檢定、（十七）視障按摩業、（十九）寵物美容、（二十）寵物寄養。（十二）第二十八組：一般事務所。……。」

附表（節錄）

使用組	使用項目
第二十七組：一般服務業……	（十四）汽車保養所及洗車。 ……

行為時臺北市各項違反都市計畫法案件通案處理原則（按：即現行臺北市各項違反都市計畫法案件處理原則）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	第二階段
第三類	其他（非屬於第一類或第二類者） 如違規使用人未於期限內履行第 1 階段之義務，處違規使用人及建築物(或土地)所有權人各新臺幣 10 萬元罰鍰，再限期 1 個月內停止違規使用，未停止使用者得按次連續處罰。 ……

」

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：訴願人已善盡所有權人監督管理之責，於 108 年 10 月 1 日要求一流汽車服務行停止營業，108 年 10 月 31 日租約到期，停止營業，並請其拆除設備；依系爭建物 108 年 11 月 5 日至 108 年 12 月 23 日用水量可證明此期間並無營業，請撤銷原處分。

四、查訴願人所有系爭建物坐落於本市土地使用分區之第 3 種住宅區，經商業處派員查認使用人○君及○君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之事實，有該處 108 年 1 月 10 日、108 年 6 月 6 日、108 年 11 月 27 日協助營業態樣認定訪

視表及現場採證照片、系爭建物位址土地使用分區圖及原處分機關 108 年 1 月 30 日北市都築字第 1083008905 號、108 年 6 月 19 日北市都築字第 10830539422 號函及其送達證書等影

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狀態之事實，堪予認定，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張系爭建物 108 年 11 月 5 日至 108 年 12 月 23 日間家庭用水量可證明在這期間並

無營業行為；訴願人於 108 年 10 月 1 日起已要求租戶○○行註銷營業登記，停止營業，並於 108 年 10 月 31 日租約到期，在這期間租戶脫序行為，與訴願人無關，已善盡所有權人監督管理責任，請撤銷原處分云云。經查：

(一) 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，得處所有權人、使用人等 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並勒令停止使用等；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；揆諸都市計畫法第 79 條第 1 項規定自明。

(二) 查本件依商業處 108 年 11 月 27 日協助營業態樣認定訪視表影本記載略以：「……二、現場狀況：□ v 營業中，營業時間：……不固定……□ v 有消費者 1 位，正在清洗汽車……消費方式或其他補充說明事項：訪視時，現場有 1 輛汽車正在清洗中，另設有高壓清洗機及泡沫機各 1 台。消費方式：據現場客人陳稱係以 500 元洗車（車號：XXXX-XX）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……」並有現場採證照片影本附卷可稽。次查系爭建物土地使用分區屬第 3 種住宅區，有系爭建物位址土地使用分區圖影本在卷可憑。○君於系爭建物經營其他汽車服務業，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（十四）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（十四）汽車保養所及洗車」使用。本件

訴願人為系爭建物之所有權人，本於對該土地之所有而對之具有事實上管領力，所承擔的是對該土地合法與安全狀態之維護，若土地之狀態產生違規使用之情事，即負有排除違規使用狀態回復合法狀態之責任，然商業處再於 108 年 11 月 27 日查察發現○君有於系爭建物經營其他汽車服務業之情事，則原處分機關裁罰訴願人，並無違誤。復依商業處 109 年 1 月 10 日北市商三字第 1096001715 號函略以：「……說明：……二、查

於本市松山市（區）○○街○○號登記之『○○行』……於 108 年 10 月 4 日至本處辦理歇業登記……三、依據本處 108 年 11 月 27 日協助營業態樣認定訪視表內容所載：『訪視時，現場有 1 輛車正在清洗中，另設有高壓清洗機及泡沫機各 1 台，消費方式：據現場客人稱係以 500 元洗車……』，其態樣合致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，其對外營業主體為『○○行』，並與財政部臺北國稅局松山分局 108 年 12 月 19 日財北國稅松山營業字第 1080363241 號函告相符，本處認定自

無違誤……。」是以，訴願人主張系爭建物 108 年 11 月 5 日至 108 年 12 月 23 日間並無營

業，與事實不符，不足採據。另訴願人檢附照片影本主張其已要求一流汽車服務行停止營業並拆除設備一節縱屬實在，亦屬事後改善措施，尚不影響本件違規事實之成立。從而，原處分機關以訴願人未停止違規使用為由處訴願人 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。

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 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
委員 范秀羽

中華民國 109 年 4 月 1 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)