

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 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 108 年 11 月 25 日北市都築字第 108310628

51 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人設立於本市萬華區○○路○○巷○○弄○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），前經本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）108 年 6 月 21 日派員至系爭建物稽查，查得訴願人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蔬果批發業，乃當場製作臺北市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），並經訴願人之營運經理○○○簽名確認後，以 108 年 6 月 27 日北市商三字第 1086033215 號函移請原處

分機關依權責處理。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，臨接寬度 6 公尺寬之計畫道路，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 條附表規定之「第四十組：農產品批發業（一）果菜批發業」，依該自治條例第 8 條規定，第 3 種住宅區不允許作「第四十組：農產品批發業（一）果菜批發業」使用，原處分機關爰依行為時臺北市各項違反都市計畫法案件通案處理原則第 3 點及第 4 點第 1 項第

1

款規定，以 108 年 7 月 1 日北市都築字第 1083059574 號函通知訴願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上開營業態樣情事，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 7 月 5 日送達。

二、嗣商業處於 108 年 10 月 9 日派員前往系爭建物稽查，發現訴願人於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蔬果批發業、農產品零售業，乃當場製作協助營業態樣認定訪視表，並經訴願人之現場經理○○○簽名確認後，以 108 年 10 月 9 日

北市商三字第 1086042725 號函移請原處分機關處理。經原處分機關查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 條附表規定之「第四十組：農產品批發業」及「第十七組：日常用品零售業」，系爭建物違規作「第四十組：農產品批發業（一）果菜批發業」使用，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，原處分機關乃依都市計畫法第 79 條第 1 項及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第 3 類第 1 階段規定，以 108 年 11 月 25 日北市都築字第 10831062851 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 11 月 27 日送達，訴願人不服，於 108 年 12 月 24 日向本府提起訴願，109 年 1 月 21

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 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……（十二）第四十九組：農藝及園藝業。二 附條件允許使用……（五）第十七組：日常用品零售業。……。」

附表（節錄）

使用組	使用項目
第四十組：農產品批發業	(1)果菜批發業。
	……

臺北市土地使用分區附條件允許使用標準行為時第 2 條規定：「臺北市（以下簡稱本市）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	使用組及使用項目	允許使用條件	備 註
住三	第十七組：日常用品零售業 （一）飲食成品。 （二）便利商店、日用百貨（營業樓地板面積三〇〇平方公尺以下者）。 （三）糧食。 （四）蔬果。 （五）肉品、水產。	一、營業樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應臨接寬度六公尺以上之道路；營業樓地板面積一〇〇平方公尺以上者，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三〇〇平方公尺以下。	

行為時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：（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。……。」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。……。」

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	第一階段	第二階段
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。	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。

」

二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 原處分機關於作成處分前，並未給予訴願人陳述意見之機會，致使原處分有誤，應予撤銷。
- (二) 原處分機關僅依訪視表之記載，即認定訴願人於系爭地點違法經營農產品批發業，未慮及商業處訪視表之目的與其不同，消極不行使裁量權，致原處分有違誤。
- (三) 訴願人拒絕承認現場經理及營運經理所具結之內容，訪視表應不發生拘束訴願人之效力，原處分機關依據無效之商業處訪視表作成，致原處分有違誤，應予撤銷。
- (四) 原處分機關未言明訴願人於系爭地點進行之業務被認定為農產品批發業之法律上依據及理由，實有違法律明確性原則，應予撤銷。
- (五) 訴願人於系爭地點亦非專為批發之用，而係作為一般辦公室之場所，為第 3 種住宅區允許之營業態樣，原處分認事用法有誤。

三、查系爭建物坐落於土地使用分區之第 3 種住宅區，經商業處於 108 年 6 月 21 日查認訴願人

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蔬果批發業，經原處分機關發函通知訴願人請其善盡維護建築物合法使用之義務，系爭建物復於 108 年 10 月 9 日再遭查獲違規作為「第四十組：農產品批發業（一）果菜批發業」使用之事實，有系爭建物土地使用分區圖、建物標示部、商業處 108 年 6 月 21 日及 108 年 10 月 9 日協助營業態樣認定訪

視表、原處分機關 108 年 7 月 1 日北市都築字第 1083059574 號函及其送達證書等影本附卷

可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關僅依訪視表之記載，即認定訴願人於系爭地點違法經營農產品批發業，未慮及商業處訪視表之目的與其不同，消極不行使裁量權，致原處分有違誤；訴願人拒絕承認現場經理及營運經理所具結之內容，訪視表應不發生拘束訴願人之效力，原處分機關依據無效之商業處訪視表作成，致原處分有違誤，應予撤銷；且未言明訴願人於系爭地點進行之業務被認定為農產品批發業之法律上依據及理由，實有違法律明確性原則；系爭地點亦非專為批發之用，而係作為一般辦公室之場所，為第 3 種住宅區允許之營業態樣，原處分認事用法有誤云云。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 34 條、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。
- (二) 查本件依商業處 108 年 10 月 9 日協助營業態樣認定訪視表記載略以：「……訪視地點萬華區○○路○○巷○○弄○○號○○樓 訪視對象 ○○（股）公司 ……二、現場狀況：……營業中，營業時間：自 23 時至 11 時……消費方式或其他補充說明事項：1、現場設有 2 座冷藏櫃，另設有置貨架，架上置有貨籃，現場人員表示，從○○進貨蔬果整理分裝後出貨至客戶處（本市餐廳），場區後有 1 辦公處所作處理行政事務使用 2 消費方式（時價論）業者表示亦有提供零售業務販售與附近鄰居。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蔬果批發、農產品零售……」上開協助營業態樣認定訪視表，並經訴願人現場經理○○○簽名確認。原處分機關復以 109 年 1 月 9 日北市都築字第 1093002531 號函請商業處協助說明本件訴願人於

系  
分  
至

爭建物之營業態樣，經商業處以 109 年 1 月 13 日北市商三字第 1096001837 號函復原處機關略以：「……說明……二、……查本處前分別於 108 年 6 月 21 日及 10 月 9 日派員

旨揭公司訪視，訪視時現場經理均表示公司係從○○進貨蔬果，於現場整理分裝後再出貨至本市餐廳業者亦提供零售業務，爰本處依經濟部 99 年 9 月 3 日經商字第

09900644

130 號函附行政院主計處有關批發業與零售業認定標準略以：『……批發業與零售業之劃分，主要係以【銷售對象】作區分，其中批發業之銷售對象以機構或產業（包括食品製造業者及餐飲業者等）為主，零售業之銷售對象則以一般民眾為主，故從事買進蔬果，再銷售給餐廳之經濟活動，可歸屬 4541 細類【蔬果批發業】。』，審認該公司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蔬果批發業及農產品零售業。……」次查系爭建物之土地使用分區為第 3 種住宅區，依據前開自治條例第 8 條規定，不允許第 3 種住宅區作「第四十組：農產品批發業（一）果菜批發業」使用，系爭建物違規作為「第四十組：農產品批發業（一）果菜批發業」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。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。

- (三) 復查 98 年 4 月廢止營利事業登記發證制度後，現行商業登記改採「登記與管理分離」

原則，且商業登記採準則主義，只要審查符合商業登記法令規定者，即准予登記，其他諸如都市計畫、建築管理、消防、衛生等相關法令，不再為商業登記之審核內容，故商業實際經營業務之營業場所，仍應符合都市計畫、區域計畫、建築使用管理、消防、衛生、環保等法律規定。商業登記所在地性質為法律關係準據地，商業登記所在地之核准，與土地及建物是否合法使用係屬二事，訴願人商號實際經營業務之營業場所另應符合都計、建管、消防等法令規定，違反者，應受上開法令之處罰。本案經商業處分別於108年6月21日及108年10月9日派員至系爭建物稽查，經查得訴願人係

經營

經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表定義之蔬果批發業，有108年6月21日及

10

8年10月9日協助營業態樣認定訪視表影本附卷可稽，原處分機關自得就商業處稽查所得之前述事實予以審究有無違反其主管之法令，訴願主張原處分機關未慮及商業處訪視表之目的與其不同，消極不行使裁量權，依據無效之商業訪視表作成處分而有違誤等節，自不足採據。又「行政行為之內容應明確。」行政程序法第5條定有明文；而關於事實、理由及法令依據等之記載係書面行政處分之必要記載事項，並應遵守明確性原則，其處分理由及法令依據之記載，應使處分相對人得以知悉行政機關獲致結論之原因。本件原處分已記載訴願人違規之事實、時間、地點，並敘明理由、法令依據等，尚無違反明確性原則。此部分訴願主張，尚難採據。另依行政罰法第42條第6款規定，行政機關裁處所根據之事實，客觀上明白足以確認者，行政機關得不給予陳述意見之機會。本案經商業處至系爭建物現場查察，已如前述，訴願人之違規情事，客觀上業已明白足以確認。況訴願人及原處分機關已於109年4月13日至本府訴願審議委員會進行言詞辯論程序，依行政程序法第114條第1項第3款規定，亦應認已事後給予訴願人表示意見之機會。從而，原處分機關依都市計畫法第79條第1項及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等規定裁罰訴願人，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	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 17 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）