

訴 願 人 ○○○即○○行

送達代收人：○○○

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 109 年 1 月 7 日北市都築字第 10831248541

號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一，訴願人於新北市板橋區○○路○○段○○號○○樓建築物辦妥商業登記（統一編號：xx xxxxxx，商號名稱「○○行」），並以本市萬華區○○路○○巷 112 之○○號○○樓建築物（下稱系爭建物）作為該商號之蔬果整理作業場所，本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）108 年 2 月 23 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商業訪視紀錄簡表（下稱商業訪視紀錄簡表），並經訴願人簽名確認後，以 108 年 3 月 27 日北市商三字第 1086015870 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 11 公尺之計畫道路，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 4 月 1 日北市都築字第 1083029130 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 4 月 3 日送達。

二、商業處於 108 年 12 月 11 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，並經訴願人簽名確認後，以 108 年 12 月 16 日北市商三字第 108

6054195 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 109 年 1 月 7 日北市都築字第 10831248541 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 109 年 1 月 13 日

送達，訴願人不服，於 109 年 1 月 31 日向本府提起訴願，3 月 10 日補正訴願程式，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：原處分機關對於系爭建物營業態樣認定僅有片面之資訊蒐集，並未詢問○○行之負責人○○○（即訴願人）有關蔬菜行之經營狀況。批發業與零售業之判斷在於銷售對象為機構、產業或一般民眾，而原處分機關於未詢問訴願人之情況下，何以認定該蔬菜行之營業態樣包含蔬果批發業？其對於事實認定尚嫌速斷；該行政處分自屬違法之行政處分，有撤銷之必要。

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 2 月 23 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 12 月 11 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 2 月 23 日商業訪視紀錄簡表、108 年 12 月

11

日協助營業態樣認定訪視表、原處分機關 108 年 4 月 1 日北市都築字第 1083029130 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於未詢問訴願人之情況下，何以認定該蔬菜行之營業態樣包含蔬果批發業？其對於事實認定尚嫌速斷云云。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 12 月 11 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○○號○○樓 訪視對象 ○○行 ……二、現場狀況：……營業中，營業時間：自 4 時至 8 時……消費方式或其他補充說明事項：現場擺放由○○市場買回的蔬果，經整理後，再販售予各餐廳，消費方式：依市場價格訂價三、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業、農產品零售業……」上開協助營業態樣認定訪視表，並經訴願人簽名確認。本案並經原處分機

關另以 109 年 2 月 13 日北市都築字第 1093014411 號函請商業處協助說明系爭建物之營

業

態樣為何包含「蔬果批發業」？經商業處以 109 年 2 月 18 日北市商三字第 1096006362

號

函復原處分機關略以：「……說明……二、查本處於 108 年 12 月 11 日派員至訴願人所營之○○行（本市萬華區○○路○○巷○○號○○樓）訪視，訪視時業者（即負責人○○○）表示，現場擺放之蔬果係由○○市場買回，經整理後再販售予各餐廳，亦販賣給鄰居，爰依經濟部 99 年 9 月 3 日經商字第 09900644130 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，……。』，審認該商業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。」是訴願主張，不足採據。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。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 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）