

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 109 年 1 月 30 日北市都築字第 1093001398

1 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人所有本市內湖區○○○路○○段○○巷○○號○○樓之○○建築物（下稱系爭建築物），領有 97 使字第 xxxx 號使用執照，位於都市計畫辦公服務區（一）；依本府民國（下同）97 年 8 月 5 日府都規字第 09733252100 號公告（下稱 97 年 8 月 5 日公告）「變更臺

北市『○○河（○○橋至○○橋段）計畫案（○○地區）』及『內湖區○○○段○○小段附近地區都市計畫案』計畫案」都市計畫書，明訂系爭建築物所在「辦公服務區（一）」不容納居住人口，「獨立、雙併住宅」及「多戶住宅」不屬該使用分區土地及建築物容許使用組別。嗣原處分機關查得系爭建築物前經本市稅捐稽徵處（下稱稅捐處）核定按住家用稅率課徵房屋稅，乃以 108 年 10 月 31 日北市都築字第 1083105360 號函通知訴

願人略以，系爭建築物涉違規作住宅使用，已違反都市計畫法等相關規定，請確保建築物合法使用；倘現況實際已非住宅使用，請向稅捐處辦理房屋使用情形變更，重新核定稅率；倘於文到次日起 1 個月內經查仍有違規作住宅使用情事，將依都市計畫法裁處。

二、嗣原處分機關查得系爭建築物仍按住家用稅率課徵房屋稅，乃以 108 年 11 月 29 日北市都築字第 1083117087 號函通知訴願人，將於 108 年 12 月 10 日派員至系爭建築物現場勘查，

倘是日無法配合，請於文到 3 日內電洽原處分機關聯繫另訂領勘日期，系爭建築物如實際已改作商業使用，得出示商業登記或營業登記等資料，將據以作為非住宅使用認定之依據；該函於 108 年 12 月 4 日送達；惟屆期未獲訴願人配合無法進入，原處分機關乃以

爭建築物僅為訴願人偶爾暫時居住使用並兼作個人工作室等語；原處分機關復以 108 年 1 月 31 日北市都築字第 1083127453 號函通知訴願人，說明系爭建築物坐落於都市計畫辦公服務區（一），依都市計畫規定不得作住宅使用，訴願人所陳辦公室兼居住使用一節，仍屬違反都市計畫規定，故請其於文到 3 日內提供非住宅使用之證明文件；經訴願人以 109 年 1 月 8 日書面陳述意見略以，系爭建築物僅係訴願人工作室使用，無常態居住等語。嗣原處分機關審認訴願人並未提出系爭建築物未作住宅使用之具體事證供核，且訴願人亦未向稅捐處辦理房屋使用情形變更，乃以系爭建築物違規作為住宅使用，違反系爭建築物所在土地使用分區之都市計畫規定，依都市計畫法第 79 條第 1 項及臺北市內湖區內湖五期特定專用區作住宅使用違反都市計畫法第七十九條第一項裁處作業原則（下稱裁處作業原則）等規定，以 109 年 1 月 30 日北市都築字第 10930013981 號裁處書（下稱

原處分）處訴願人新臺幣（下同）6 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 109 年 2 月 3 日送達，訴願人不服，於 109 年 2 月 26 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之訴願請求欄記載：「……不服台北市政府都市發展局 109 年 1 月 30 日北市都築字第 10930013982 號函……」惟原處分機關 109 年 1 月 30 日北市都築字第 10930

013982 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 32 條規定：「都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際情況，劃定其他使用區或特定專用區。前項各使用區，得視實際需要，再予劃分，分別予以不同程度之使用管制。」第 38 條規定：「特定專用區內土地及建築物，不得違反其特定用途之使用。」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。」

內政部 101 年 4 月 10 日台內營字第 1010802709 號函釋：「……有關違反都市計畫土地使用

分區管制規定時，都市計畫主管機關之稽查方式，都市計畫法並無明文。……應依據行政程序法第 36 條至第 42 條調查事實及證據，於作處分或其他行政行為時，依行政程序法第 43 條斟酌全部陳述與調查事實及證據之結果，依論理及經驗法則判斷事實之真偽。……例如建築物使用執照、土地與房屋課稅、公司或工廠或營利事業登記，及其他足勘（按：應為堪）佐證之資料等，預為研判是否違反都市計畫書土地使用分區管制或臺北市土地使用分區管制自治條例之規定，並評估是否有進入住宅空間之必要性。如經評估確有進入住宅空間之必要，請依行政程序法第 42 條規定：『行政機關為瞭解事實真相，得實施勘驗。勘驗時應通知當事人到場。』辦理，並應注意正當程序及建築物所有權人、使用人或管理人之意願後，始進入該等空間稽查，以避免產生爭議。」

法務部 103 年 10 月 27 日法律字第 10303512490 號函釋：「主旨：有關臺北市政府函詢違規

住宅查察流程涉及行政程序法第 42 條規定疑義……。說明：……三、……行政機關對於應依職權調查之事實，負有調查義務，且應依各種合法取得之證據資料認定事實，作成行政決定……。是以，縱因建築物使用人、管理人或所有權人以維護私領域為理由，拒絕稽查而未能進入該私人領域調查，倘依其他所查事實及證據，已足證明違反法令之事實存在，仍得據以裁處行政罰……。」

臺北市內湖區內湖五期特定專用區作住宅使用違反都市計畫法第七十九條第一項裁處作業原則第 2 點規定：「適用範圍：依據臺北市政府 97 年 8 月 5 日府都規字第 09733252100 號

公告……之辦公服務區（一）……。」第 3 點規定：「都發局經橫向聯繫臺北市稅捐稽徵處及內湖區戶政事務所等相關單位，查得恐有供作住宅使用之情形者，由都發局通知建物所有權人相關法令規定及說明使用事實，倘於文到一個月後經查違規作住宅使用屬實者，將依違反都市計畫法第七十九條第一項規定裁處……。」第 4 點規定：「為有效遏止違規住宅使用之情形，對違規之建物所有權人採二階段之裁罰處理，裁罰基準如下表：（節錄）

| 第一階段 | 第二階段 |
|--------------------------|--|
| 處 6 萬元罰鍰，並限 1 個月內停止違規使用。 | 受處分人未停止違規使用，違規情節重大，處 30 萬元罰鍰，並停止供水、供電。 |

註一：裁罰單位為新臺幣。

」

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：訴願人於承購系爭建築物時，建物登記簿謄本並未加註建物不得作為住宅使用，訴願人前曾向稅捐處申報作住家使用，並經核定按住家用稅率課徵房屋稅，係鄰居住戶均如此，非蓄意作為；系爭建築物係作為訴願人不動產經紀代銷業之個人辦公室兼平時偶爾休憩使用，與純住家居住不同；即使原處分機關不足以認定未居住系爭建築物，為何不能第 2 次來文要求訴願人在場供查勘？行政規則受拘束對象應不及於一般民眾，既然缺乏訴願人應函覆說明使用事實之合法正當性，訴願人自無須提供具體事證；訴願人已就系爭建築物申請公司登記，經臺北市政府以 109 年 2 月 11 日函准予登記在案；請求撤銷原處分。

四、查系爭建築物土地使用分區為辦公服務區（一），依本府 97 年 8 月 5 日公告之都市計畫，系爭建築物不得作獨立、雙併及多戶住宅使用；惟原處分機關查得系爭建築物經稅捐處核定按住家用稅率課徵房屋稅，且訴願人未依原處分機關之通知配合現場領勘，亦未提出系爭建築物未作住宅使用之具體事證供核；原處分機關乃認定訴願人將系爭建築物違規作為住宅使用屬實，並有系爭建築物使用分區圖、本府 97 年 8 月 5 日公告之都市計畫書圖、稅捐處 108 年 2 月 13 日北市稽財丙字第 1083100603 號函及所附房屋稅清冊資料、原處

分機關 108 年 10 月 31 日北市都築字第 1083105360 號、108 年 11 月 29 日北市都築字第 108311

7087 號、108 年 12 月 16 日北市都築字第 1083123817 號及 108 年 12 月 31 日北市都築字第 108

3127453 號函與其送達證書、108 年 12 月 10 日現場使用情形訪視表等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張系爭建築物登記簿謄本並未加註建物不得作為住宅使用，訴願人前曾向稅捐處申報作住家使用，並經核定按住家用稅率課徵房屋稅，係鄰居住戶均如此，非蓄意作為；系爭建築物係作訴願人個人辦公室，偶爾休憩使用，與純住家居住不同，原處分機關應第 2 次來文要求訴願人在場供查勘；訴願人無須提供具體事證云云。經查：

（一）按都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際情況劃定其他使用區或特定專用區，復得視實際需要，再予劃分，分別予以不同程度之使用管制；次按違反都市計畫法或直轄市政府等依該法所發布之命令者，得處土地或建築物所有權人、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 32 條及第 79 條第 1 項等規定自明。

(二) 查系爭建築物位於都市計畫辦公服務區（一），依卷附稅捐處 108 年 2 月 13 日北市稽財丙字第 1083100603 號函所附房屋稅清冊資料影本所示，系爭建築物經稅捐處核定按住家用稅率課徵房屋稅，經原處分機關以系爭建築物涉違規作為住宅使用，違反本府 97 年 8 月 5 日公告之都市計畫書圖關於該使用分區禁止作獨立、雙併及多戶住宅使用之規定，乃以 108 年 11 月 29 日北市都築字第 1083117087 號函通知訴願人，將於 108 年 12 月 10

日派員至系爭建築物現場勘查；該函於 108 年 12 月 4 日送達，有送達證書影本在卷可憑。再依前開內政部 101 年 4 月 10 日函釋意旨，都市計畫法雖未明定主管機關就建築物所有權人等是否違反都市計畫土地使用分區管制等規定之稽查方式，如經評估確有進入住宅之必要，得依行政程序法第 42 條規定實施勘驗，並通知當事人到場；是本件原處分機關為了解系爭建築物之使用情形而通知訴願人辦理現場領勘事宜。惟依原處分機關 108 年 12 月 10 日現場使用情形訪視表影本記載，原處分機關人員至系爭建築物訪視時大門深鎖，現場管理人員表示無人在，電話聯繫無人接聽；而訴願人亦未提出系爭建築物未作為住宅使用之具體事證供核。

(三) 據此，依前開法務部 103 年 10 月 27 日函釋意旨，本件原處分機關雖未能進入系爭建築物調查，然綜觀上述資料，原處分機關係經職權調查稅捐資料、派員至系爭建築物現場勘查及 2 次函請訴願人陳述意見與提出具體事證，惟訴願人均未提出系爭建築物未作為住宅使用之具體事證供核後，始斟酌調查事實及證據之結果，認定訴願人將系爭建築物作為住宅使用；且訴願人對於系爭建築物係按住家用稅率課徵房屋稅一節亦未爭執，而訴願人於提起訴願後仍未能提出系爭建築物未作為住宅使用之具體事證供核；是系爭建築物係作住宅使用，訴願人有違反本府依都市計畫法第 32 條規定公告之都市計畫書圖所定系爭建築物所在之辦公服務區（一）不得作獨立、雙併住宅及多戶住宅之事實，堪予認定。原處分機關依都市計畫法第 79 條第 1 項及裁處作業原則第 4 點等規定處訴願人 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內停止違規使用，應無違誤。訴願人主張原處分機關應第 2 次函請訴願人在場供查勘、訴願人無須提供具體事證等節，不足採據。

(四) 另查，本件原處分機關於 109 年 1 月 30 日作成原處分前，業以 108 年 10 月 31 日北市都築

字第 1083105360 號函通知訴願人，系爭建築物所在土地使用分區都市計畫書規定不得作住宅使用等，惟訴願人仍繼續將系爭建築物作為住宅使用，亦未向稅捐處辦理房屋使用情形變更，已如前述；是訴願人尚難以系爭建築物登記簿謄本未加註建物不得作住宅使用、鄰居住戶均按住家用稅率課徵房屋稅，訴願人非蓄意作為等語，主張免責。況稅捐處核定系爭建築物按住家用稅率課徵房屋稅係依訴願人之申請並按實際使用

情形所為核實課稅，與訴願人違反都市計畫法規核屬二事。

(五) 另訴願人檢附本府 109 年 2 月 11 府產業商字第 10945352920 號函影本，主張系爭建築物

已准予公司登記一節；因此係屬事後改善行為，尚不影響本件違規行為之成立。此部分訴願主張，亦不足採據。從而，原處分機關處訴願人 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內停止違規使用，揆諸前揭規定及裁處作業原則，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 | 范 | 文 | 清 |
| 委員 | 王 | 韻 | 茹 |
| 委員 | 王 | 曼 | 萍 |
| 委員 | 陳 | 愛 | 娥 |
| 委員 | 劉 | 昌 | 坪 |
| 委員 | 洪 | 偉 | 勝 |
| 委員 | 范 | 秀 | 羽 |

中華民國 109 年 5 月 18 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）