

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 5 月 13 日北市都築字第 1093034657

2 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人所有本市萬華區○○街○○巷○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），經民眾檢舉涉有違規營業，經本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）101 年 10 月 4 日派員稽查，查得案外人○○有限公司（系爭建物之使用人，嗣該公司向本府申請解散登記，經本府以 108 年 5 月 27 日府產業商字第 10850198700 號函准予解散登記，下稱○○公司，）於

該址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，並現場製作臺北市商業處商業稽查紀錄表後，以 101 年 10 月 5 日北市商三字第 10135296300 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，而○○公司之營業態樣歸屬臺北市土地使用分區管制自治條例行為時第 5 條及行為時臺北市土地使用分區管制規則第五條土地及建築物使用組之使用項目規定之「第四十組：農產品批發業（一）果菜批發業」，依該自治條例行為時第 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，本府乃依都市計畫法第 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 101 年 12 月 11 日府授都建字第 10171314900 號函處○○

公司新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限期文到次日起 3 個月內停止違規使用，屆期未停止違規使用者，將再處違規使用人及建築物所有權人各 10 萬元罰鍰，並副知訴願人（系爭建物所有權人），該函於 101 年 12 月 17 日送達訴願人。

二、嗣系爭建物又經民眾檢舉涉有違規營業，經商業處於 105 年 8 月 24 日派員稽查，發現系爭建物內有整理包裝蔬果之情事，依經濟部商業司 103 年 12 月 3 日經商六字第 10300715810

號函釋意旨，屬蔬果批發業，乃以 105 年 8 月 30 日北市商三字第 10535831000 號及 106 年 9

月 6 日北市商三字第 10635097300 號函移請原處分機關依權責處理。經原處分機關審認前○○公司仍將系爭建物作為「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行為時第 8 條等規定，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 2 階段規定，以 106 年 9 月 27 日北市都築字第 10638510500 號、第 10638510502 號裁處書分別處○○

公

司、訴願人各 10 萬元罰鍰，並限期文到次日起 1 個月內停止違規使用。○○公司、訴願人均不服，分別向本府提起訴願，經本府以○○公司於系爭建物內究否係經營蔬果批發業或農產品零售業尚待釐清等為由，以 107 年 3 月 30 日府訴二字第 10709086900 號訴願決

定，將 106 年 9 月 27 日北市都築字第 10638510500 號裁處書（裁罰○○公司）撤銷，由原

10 處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分；而關於 106 年 9 月 27 日北市都築字第 638510502 號裁處書（裁罰訴願人）部分，因訴願人提起訴願逾法定期間，經本府以 107 年 3 月 30 日府訴二字第 10709086500 號訴願決定：「訴願不受理。」惟因裁罰使用人之

10

6 年 9 月 27 日北市都築字第 10638510500 號裁處書，因違規事證不明而經撤銷，故裁罰所有人之 106 年 9 月 27 日北市都築字第 10638510502 號裁處書，其違規事實基礎與上開裁處

書相同，乃依訴願法第 80 條第 1 項及行政院及各級行政機關訴願審議委員會審議規則第 2 5 條規定，於訴願決定理由中指明應由原行政處分機關予以撤銷。嗣經原處分機關依上開訴願決定意旨，以 107 年 5 月 30 日北市都築字第 10733326801 號函撤銷前開 106 年 9 月 27

日北市都築字第 10638510502 號裁處書，並請訴願人遵守相關法令規定善盡維護建築物合法使用之義務。

三、其間，商業處於 106 年 11 月 22 日派員稽查，發現系爭建物內有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，因○○公司表示係幫○○股份有限公司（下稱○○公司）做包裝整理工作，惟未提示其與○○公司之勞務合作契約，商業處為釐清

其營業態樣，乃函詢○○公司，○○公司以 106 年 12 月 22 日營物字第 1060004692 號函復

略以：「主旨：有關 貴處函文本公司說明與『○○有限公司』農產品商品之交易型態乙事，詳如說明..... 說明：.....二、該公司係為本公司蔬果供應協力廠商之一（詳附件一），主要供應包裝好之進口洋蔥、九層塔及進口馬鈴薯等商品。（詳附件二）」並提供其與○○公司合作同意書及廠商進退對帳表供參，商業處爰認定○○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，乃以 107 年 3 月 29 日北市商三字第 10732255200 號函通知原處分機關。嗣原處分機關復就○○公司於系爭建物整理包裝之蔬果，究竟屬○○公司「自己所販售」或「他人所販售」疑義，以 107 年 5 月 2 日北市都築字第 10733252700 號函詢商業處，商業處復以 107 年 6 月 5 日北市商三字第 1076

010320 號函復原處分機關略以：「..... 說明：.....三、.....○○有限公司於旨揭地址整理包裝之農產品係○○有限公司自己所有，依約整理分裝後提供販售予○○股份有限公司，其營業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蔬果批發業，核與財政部稅務入口網該公司營業項目蔬菜批發及水果批發一致。」原處分機關審認○○公司仍將系爭建物作為「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行為時第 8 條等規定，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 2 階段規定，以 107 年 6 月 20 日北市都築字第 10736027104 號函檢送同日期北市都築字第 107360271

03 號裁處書處訴願人 10 萬元罰鍰，並限期文到次日起 1 個月內停止違規使用。訴願人不服上開函及裁處書，向本府提起訴願，經本府以 107 年 11 月 19 日府訴二字第 1072091787 號訴願決定：「一、關於 107 年 6 月 20 日北市都築字第 10736027103 號裁處書部分，訴願駁回。二、關於 107 年 6 月 20 日北市都築字第 10736027104 號函部分，訴願不受理。」在案。

四、其間，商業處於 107 年 9 月 27 日派員稽查，發現○○公司於系爭建物整理包裝馬鈴薯、洋蔥等農產品，○○公司負責人表示現場農產品係南部購買，於系爭建物進行包裝，並交由○○公司拍賣，現場未發現買賣情事，並製作協助營業態樣認定訪視表，以 107 年 10 月 8 日北市商三字第 1076029378 號函通知原處分機關處理。惟因該協助營業態樣認定訪視表未記載商業處認定之現場之營業態樣為何，原處分機關乃函詢商業處，經商業處以

107 年 11 月 19 日北市商三字第 1076041091 號、108 年 2 月 27 日北市商三字第 1086010230 號

及 108 年 4 月 11 日北市商三字第 1086017868 號函復原處分機關，○○公司於系爭建物係經

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。原處分機關審認○○公司仍將系爭建物作為「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行為時第 8 條等規定，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 2 階段規定，以 108 年 5 月 22 日北市都築字第 10830337733 號裁處書處訴願人 10 萬元罰鍰，並限期文到次

日起 1 個月內停止違規使用。訴願人不服上開裁處書，向本府提起訴願，經本府以 108 年 9 月 9 日府訴二字第 1086103326 號訴願決定：「訴願駁回。」在案。

五、嗣商業處於 109 年 2 月 19 日派員稽查，發現○○公司代表人○○○（下稱○君）有使用系爭建物整理蔬果等情事，並製作協助營業態樣認定訪視表，以 109 年 2 月 24 日北市商三字第 1096007345 號函通知原處分機關處理。惟因該協助營業態樣認定訪視表未記載商業處認定之現場之營業態樣為何，原處分機關乃函詢商業處，商業處為釐清其營業態樣，乃函詢○○公司，○○公司以 109 年 3 月 20 日營管字第 1090000992 號函復表示○君與○○

公

司為農產品買賣關係，商業處爰認定○君於系爭建物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，乃以 109 年 3 月 30 日北市商三字第 1096011389 號函復原

處分機關。原處分機關審認○君仍將系爭建物作為「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，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 3 階段規定，以 109 年 5 月 13 日北市都築字第 10930346572 號裁處書（下稱原處分）處訴願

人 30 萬元罰鍰並停止違規建築物供水、供電。原處分於 109 年 5 月 15 日送達，訴願人不服

，於 109 年 6 月 11 日向本府提起訴願，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 (十五) 第三十七組：旅遊及運輸服務業..... (十六) 第四十一組：一般旅館業。..... (十九) 第五十一組：公害最輕微之工業。」

附表（節錄）

使用組	使用項目
第四十組：農產品批發業	(一)果菜批發業。

經濟部商業司 103 年 12 月 3 日經商六字第 10300715810 號函釋：「..... 說明：.....

三

、來函所稱『從事蔬果整理及分裝』業務，如係就自己所販售之蔬果所為之前置作業，依『公司行號營業項目代碼表』係涉屬『F101130 蔬果批發業』、『F201010 農產品零售業』之範疇。惟若係就他人所販售之蔬果，從事整理及分裝業務，則係涉屬『 A102020 農產品整理業』之範疇。.....。」

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 違規案件區分處理方式為 A、B 等二類：..... (1) B 類：違規使用屬臺北市各使用分區『不』允許使用或一〇二年七月二十五日（不含）後設立，且不符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允許使用條件者。」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，應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：……。（2）屬本原則前點第一項第二款者，由都發局說明使用事實、法令規定，並函知違規使用人於文到二個月內改善並副知建物及土地所有權人，屆期後各權責機關應於十五日內查察通報營業事實或行為，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	第二階段	第三階段
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。 ……	受處分人未履行第 2 階段應盡之義務，經處罰 2 次以上，處違規使用人及建築物（或土地）所有權人各新臺幣 30 萬元罰鍰，並對違規使用地點停止供水、供電，必要時亦得強制拆除，所需費用由受處分人負擔。

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：訴願人前將系爭建物出租予○君經營○○公司使用，嗣後該公司已解散，訴願人將系爭建物收回，另於 108 年 10 月 15 日出租予第三人○○○使用，承租人○○○於現場僅作蔬菜類的整理、清洗及包裝，將整理好的蔬果交予農會，再由農會委託○○公司販售，商業處營業態樣認定訪視表上載明現場狀況為無消費者，現場無營業狀況，故承租人並未將系爭建物作為蔬果批發業使用，請求撤銷裁罰。

三、查系爭建物坐落於本市土地使用分區之第 3 種住宅區，經商業處於 101 年 10 月 4 日派員查

認○○公司於系爭建物內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蔬果批發業，並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 106 年 11 月 22 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，經原處分機關以 107 年 6 月 20 日北市都築字第 10736027103 號裁處書處訴願人

1

0 萬元罰鍰，並限期文到次日起 1 個月內停止違規使用。嗣系爭建物於 107 年 9 月 27 日又遭

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，經原處分機關以 108 年 5 月 22 日北市都築字第 10830337733 號裁處書處訴願人 10 萬元罰鍰，並限期文

到次日起 1 個月內停止違規使用。嗣系爭建物於 109 年 2 月 19 日又遭查獲違規作為「第四

十組：農產品批發業（一）果菜批發業」使用之事實，有商業處 109 年 2 月 19 日協助營業態樣認定訪視表、109 年 2 月 24 日北市商三字第 1096007345 號函、109 年 3 月 30 日北市商三

字第 1096011389 號函及系爭建物坐落土地之土地使用分區查詢列印畫面等影本附卷可稽；是訴願人未依所有人責任排除系爭建物違規使用之狀態，堪予認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張前將系爭建物出租予○君經營○○公司使用，嗣後該公司已解散，訴願人將系爭建物收回，另於 108 年 10 月 15 日出租予第三人○○○使用，承租人○○○於現場僅作蔬菜類的整理、清洗及包裝，將整理好的蔬果交予農會，再由農會委託○○公司販售，商業處營業態樣認定訪視表上載明現場狀況為無消費者，現場無營業狀況，故承租人並未將系爭建物作為蔬果批發業使用云云。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 109 年 2 月 19 日協助營業態樣認定訪視表記載略以：「.....訪視地點：萬華區○○街○○巷○○號○○樓 訪視對象 無市招 負責人/代表人.....○○○.....二、現場狀況：.....消費方式或其他補充說明事項：現場人員正作業整理蔬果中，現場整理好之蔬果委託○○公司販售，現場並無營業狀況.....」該訪視表並經現場負責人○君（○○公司代表人）簽名確認在案。惟因該協助營業態樣認定訪視表未記載商業處認定之現場之營業態樣為何，原處分機關以 109 年 3 月 9 日北市都築字第 1093019783 號函請商業處認定本件○君於系爭建物之實際營業態樣，商業處為釐

清其營業態樣，乃函詢○○公司，○○公司以 109 年 3 月 20 日營管字第 1090000992 號函

復略以：「主旨：有關貴處承囑查覆萬華區○○街○○巷○○號○○樓之營業人○○○與本公司合作屬性.....說明：.....二、案內該營業人○○○與本公司營業部為農產品買賣之關係.....」商業處爰認定○君於系爭建物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，乃以 109 年 3 月 30 日北市商三字第 10960113

89 號函復原處分機關略以：「主旨：有關貴局函詢萬華區○○街○○巷○○號○○樓營業一案.....說明：.....二、查旨揭地址本處於 109 年 2 月 19 日派員訪視，.....訪視時，業者表示現場整理好之蔬果係委託○○公司販售，經函詢前揭公司表示與業者係農產品買賣關係，經電詢該公司表示買方為該公司，賣方為營業人○○○，爰此，依經濟部 99 年 9 月 3 日經商字第 09900644130 號函附行政院主計處 99 年 8 月 12 日處

仁一

字第 0990005016 號函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為主，零售業之銷售對象則以一般民眾為主，.....』，該址營業人所從事之經濟活動，可歸屬 4541 細類『蔬果批發業』.....。』本件系爭建物仍由○○公司代表人○君使用系爭建物經營蔬果批發業，此有商業處 109 年 2 月 19 日協助營業態樣認定訪視表、109 年

3

月 30 日北市商三字第 1096011389 號函及○○公司 109 年 3 月 20 日營管字第 1090000992 號

函等影本附卷可稽；是本件○君於系爭建物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，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) 又本件系爭建物違規使用人為○○公司代表人○君，訴願人雖非行為人，惟其既為系爭建物之所有權人，本於對該建物所有權而對之具有事實上管領力，所承擔的是對其所有物合法與安全狀態之維護，若物之狀態產生違法情事，即負有排除違法狀態回復合法狀態之責任。訴願人容任系爭建物一再違規使用，未盡所有權人排除建築物違法狀態、維持合法使用狀態之責任，難謂不可歸責，堪認僅對使用人處罰尚不足達成行

政管制目的。從而，原處分機關依都市計畫法第 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（請假）
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 洪偉勝
委員 范秀羽

中華民國 109 年 9 月 10 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）