

臺北市政府 109.10.20. 府訴二字第 1096101854 號訴願決定書

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 6 月 20 日北市都築字第 1093052768

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○○○路○○段○○號○○樓建築物（下稱系爭建物）位於都市計畫第 3 之 2 種住宅區，前由案外人○○○（下稱○君）於該址經營「○○殿堂」，經本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）103 年 10 月 17 日派員稽查後，以 103 年 10 月 24 日

北市商三字第 10336621300 號函檢送商業稽查紀錄表移請原處分機關依權責處理，復以 103 年 11 月 5 日北市商三字第 10337646500 號函知原處分機關略以，「○○殿堂」於該址之

營業態樣與其商業登記所載之蔬果批發業營業項目相符。原處分機關查認系爭建物之土地使用分區為第 3 之 2 種住宅區，而「○○殿堂」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 條之 1 規定，第 3 之 2 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 103 年

1

2 月 30 日府都築字第 10340333601 號函（下稱 103 年 12 月 30 日函）檢送同日期府都築字第 1

0340333600 號裁處書處○君新臺幣（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；並以該函副知系爭建物之所有權人即訴願人，請其善盡所有權人監督管理之責，該建築物屆期未停止違規使用者，得依法裁處所有權人，該函於 104 年 1 月 6 日送達訴願人。

二、嗣商業處復於 109 年 5 月 1 日派員稽查，發現案外人○○○（下稱○君）於該址獨資設立「○○商行」（統一編號：xxxxxxx），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，乃當場製作協助營業態樣認定訪視表，並以 109 年 5 月 12 日北市商三字第 1096017512 號函移請原處分機關依權責處理。經原處分機關審認○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 條之 1 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 109 年 6 月 20 日北市都

築

字第 10930527682 號裁處書（下稱原處分）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。原處分於 109 年 6 月 29 日送達，訴願人不服，由代理人於 109 年 7 月 14

日在本府法務局網站聲明訴願，7 月 21 日補具訴願書，及 7 月 27 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（一）第一組：獨立、雙併住宅。…（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（一）第十二組：公用事業設施。但不包括（十）加油站、液化石油氣汽車加

氣站。..... (十五) 第三十七組：旅遊及運輸服務業之 (三) 旅遊業辦事處、(六) 營業性停車空間。(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。」

第 8 條之 1 規定：「在第三之一種住宅區、第三之二種住宅區內得為第三種住宅區規定及下列規定之使用：一、允許使用 (一) 第十四組：人民團體。(二) 第十六組：文康設施。二、附條件允許使用 (一) 第二十組：一般零售業乙組。..... (七) 第三十七組：旅遊及運輸服務業。」

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。

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、本件訴願理由略以：訴願人於 101 年 6 月後就與「○○商行」無租約關係，自 108 年起系爭建物承租人為○○○（下稱○君），其與「○○商行」無二次租賃關係，「○○商行」未將營業地址移除，本件稽查對象與實際不符，請撤銷原處分。

三、查系爭建物坐落於本市土地使用分區之第 3 之 2 種住宅區，經商業處於 103 年 10 月 17 日派

員查認○君於系爭建物內實際經營蔬果批發業，並經本府發函通知訴願人請其善盡監督管理之責，系爭建物復於 109 年 5 月 1 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，有商業處 103 年 10 月 17 日稽查紀錄表、109 年 5 月 1 日

協助

營業態樣認定訪視表、103 年 11 月 5 日北市商三字第 10337646500 號函、109 年 5 月 12 日北

市商三字第 1096017512 號函、本府 103 年 12 月 30 日函及系爭建物土地使用分區圖等影本

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、至訴願人主張其於 101 年 6 月後就與「○○商行」無租約關係，自 108 年起系爭建物承租人為○君，其與「○○商行」無二次租賃關係云云。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 5 月 1 日協助營業態樣認定訪視表記載略以：「..... 訪視地點 萬華區○○○路○○段○○號 訪視對象○○商行 負責人/代表人..... ○○○...
... 一、登記情形 已設立登記..... 統一編號 xxxxxxxx..... 二、現場狀況：營業中..... 消費方式或其他補充說明事項：(1) 使用中，現場的人員表示現場地面上的蔬菜是賣給便當店去處理，蔬菜不零售給消費者 (2) 收費方式：依季節不同，價位亦

不同。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.....」另訴願人主張系爭建物係租給○君，並非「○○商行」一節；經商業處以 109 年 8 月 3 日北市商三字第 1096025820 號函復原處分機關略以：「.....說

明

：.....二、查本處於 109 年 5 月 1 日派員至訴願人（即建築物所有權人）所有地址本市萬華區○○○路○○段○○號○○樓訪視，訪視時現場置放有大量蔬菜並有多位人員正整理搬運蔬菜作業中，現場業者表示現場之蔬菜係賣給便當店不零售給消費者，並經訪視人員詢問確認該業者為『○○商行』，與該址之商業登記資料一致，爰依現場事證作成本處協助營業態樣認定訪視表.....。」嗣商業處復以 109 年 8 月 12 日北市商三字第 1096031057 號函復原處分機關略以：「.....說明：.....二、查本處於 109 年 5 月 1 日派員至訴願人（即建築物所有權人）所有地址本市萬華區○○○路○○段○○號○○樓訪視，現場訪視之紀錄表、照片及業者承認其為○○商行之錄影片皆於 109 年 8 月 3 日北市商三字第 1096025820 號函詳述並提供貴局參辦，另依本處現場訪視錄影所示，現場業者對於所詢是否為『○○商行』一節，已點頭並回應示意，檢附前

月 3

日北市商三字第 1096025820 號及 109 年 8 月 12 日北市商三字第 1096031057 號函等影本

附

卷可稽；是本件○○○即「○○商行」使用系爭建物經營蔬果批發業之事實，洵堪認定；至系爭建物究由何人承租，尚不影響本件違規事實之認定；訴願主張，不足採據。次查系爭建物之土地使用分區為第 3 之 2 種住宅區，依據前開自治條例第 8 條之 1 規

定

，不允許第 3 之 2 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○○○即「○○商行」，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（公出）
委員 張 慕 貞（代行）
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
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 10 月 20 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）