

訴 願 人 ○○有限公司

代 表 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 8 月 13 日北市都築字第 10930799101 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

事實

一、本市大安區○○街○○號○○樓建築物（下稱系爭建物，建物登載面積為 153.48 平方公尺），位於都市計畫第 3 種住宅區內，臨接寬度 5.45 公尺計畫道路。本市商業處（下稱商業處）前於民國（下同）108 年 10 月 15 日派員至系爭建物訪視，查得該址堆放貨籃及紙箱，並置放大量服飾，現場為倉庫使用；嗣於 108 年 10 月 30 日電詢訴願人代表人表示，該址之庫存係屬於訴願人，遂移請原處分機關處理。案經原處分機關審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 38 組：倉儲業」，依同自治條例第 8 條規定，第 3 種住宅區不允許作「第 38 組：倉儲業」使用，乃以 108 年 11 月 6 日北市都築字第 1083106704 號函（下稱 108 年 11 月 6 日函）通知訴願人確保建築物合法使用，倘於文到次日起 2 個月後仍有經營倉儲業情事，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 11 月 12 日送達。

二、嗣商業處於 109 年 7 月 8 日派員前往系爭建物訪視，認定系爭建物為訴願人存放服飾之場所且作為倉庫使用，乃移請原處分機關處理。案經原處分機關審認訴願人將系爭建物作為「第 38 組：倉儲業」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 1 階段等規定，以 109 年 8 月 13 日北市都築字第 10930799101 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 3 個月內停止違規使用。原處分

於 109 年 8 月 17 日送達，訴願人不服，於 109 年 8 月 19 日向本府提起訴願，8 月 26 日補正訴願程式，9 月 22 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 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。……」

#### 第五條附表（節錄）

使用組	使用項目
第三十八組：倉儲業	（一）冷藏庫、冷凍庫。 （二）貨櫃運輸之集散裝卸場或庫房。 （三）貨運、貨櫃、遊覽車客運、航空運輸、報關、快遞業之車輛調度停放場及貨物提存場房。 （四）其他倉儲業或一般物品提存場房。

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。……」

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。

」

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： 108 年 10 月 15 日商業處訪視時訴願人的確有租系爭建物，但於 1 個月內已經搬走，公司設立不在此地；商業處是依據什麼認定是訴願人，過了 1 年了，已經沒有租該處。

三、查系爭建物位於都市計畫第 3 種住宅區，經商業處於 108 年 10 月 15 日派員至現場訪視，發現系爭建物作為存放庫存場所，經原處分機關通知訴願人確保建築物合法使用，以免違規受罰；嗣商業處於 109 年 7 月 8 日派員至現場訪視，查得系爭建物仍有存放服飾且作為倉庫使用之違規事實，有商業處 108 年 10 月 15 日商業訪視紀錄簡表、108 年 10 月 30 日公務電話紀錄表、109 年 7 月 8 日商業訪視紀錄簡表（下稱 109 年 7 月 8 日訪視紀錄）及訪視照片、系爭建物位址地籍套繪都市計畫使用分區圖、原處分機關 108 年 11 月 6 日函及其送達證書等影本附卷可稽。是原處分機關依都市計畫法第 79 條第 1 項及查處作業程序第 3 類第 1 階段等規定，裁處訴願人 6 萬元罰鍰並限期停止違規使用，固非無據。

四、惟本件原處分機關據以處分訴願人者，無非依商業處 109 年 7 月 16 日北市商三字第 1096027676 號函所附 109 年 7 月 8 日訪視紀錄，認定訴願人於系爭建物放置貨物（服飾）作為倉庫使用之事實基礎，作為處分依據。依 109 年 7 月 8 日訪視紀錄所示，訪視人員至系爭建物多次敲門後

內部人員應門，表示系爭建物為住家使用；於 109 年 7 月 8 日 18 時 41 分許有貨車停放於○○街及○○街巷口，司機與系爭建物內部人員有從貨車卸貨存放至系爭建物及從系爭建物搬貨上貨車之情事。復查訴願人主張已未租賃系爭建物；基此，原處分機關究係如何認定系爭建物作為倉庫使用係訴願人所為？遍查全卷，猶有未明，亦未見原處分機關有何具體可採之說明及事證供核。原處分之基礎事實既尚待釐清確認，原處分機關遽予認定訴願人違反都市計畫法第 79 條等規定，即非無疑。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，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 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  
委員 邱駿彥  
委員 郭介恒

中華民國 109 年 12 月 9 日