

訴 願 人 ○○○即○○商行

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 28 日北市都築字第 10930797271 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

- 一、本市萬華區○○路○○巷○○號○○樓建築物（下稱系爭建物，建物登載面積為 48.75 平方公尺），位於都市計畫第 3 種住宅區內，臨接寬度 6 公尺計畫道路。訴願人前於民國（下同） 109 年 4 月 21 日申請以系爭建物為營業場所辦理商業登記，因系爭建物及所申請之「 F399040 無店面零售業（水產品）」（僅限辦公室使用）營業項目，經本府「營業場所協助查詢服務櫃檯」協助查詢結果為不符土地使用分區管制相關規定，本市商業處（下稱商業處）以 109 年 4 月 21 日北市商二字第 1094104812 號函（下稱 109 年 4 月 21 日函）宣導，經訴願人於 109 年 4 月 22 日簽署切結書略以：「……商業志成商行……已知悉上開情事及臺北市政府將於核准登記後列管並現場訪視，倘現場使用違反規定，將不再發函勸導改善，逕依都市計畫法規定連續裁處 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並停止供水、供電……」商業處乃於同日辦竣商業登記在案。
- 二、嗣商業處於 109 年 7 月 2 日派員前往系爭建物訪視，認定訴願人於系爭建物現場其中 1 間作為辦公室使用，並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 28 組：一般事務所（二十七）其他僅供辦公之場所」使用，依該自治條例第 8 條規定，第 3 種住宅區得附條件允許作「第 28 組：一般事務所（二十七）其他僅供辦公之場所」（允許使用條件：1、營業樓地板面積未達 100 平方公尺者，應臨接寬度 6 公尺以上之道路……2、臨接道路寬度 6 公尺以上，未達 8 公尺者，限於建築物直接面臨道路之第 1 層設置……）使用；惟系爭建物位於建築物第 2 層，不符上開允許使用條件，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 1 類第 1 階段等規定，以 109 年 8 月 28 日北市都築字第 10930797271 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 10 日內停止違規使用。原處分於 109 年 9 月 1 日送達，訴願人不服，於 109 年 9 月 14 日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、查本件訴願書雖記載：「……對貴府發文字號：北市都築字第 10930797272 號函……提出訴願……」惟原處分機關 109 年 8 月 28 日北市都築字第 10930797272 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 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：……二 附條件允許使用……（十二）第二十八組：一般事務所……」第 97 條之 5 規定：「本自治條例所稱附條件允許使用者

，其附條件允許使用標準由市政府定之，並送臺北市議會備查。」

第五條附表（節錄）

使用組	使用項目
第二十八組：一般事務所 （二十七）其他僅供辦公之場所（現場限作辦公室使用，不得專為貯藏、展示或作為製造、加工、批發、零售、物流場所使用，且現場不得貯存機具）。

臺北市土地使用分區附條件允許使用標準第 1 條規定：「本標準依臺北市土地使用分區管制自治條例第九十七條之五規定訂定之。」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	第二十八組：一般事務所 （二十七）其他僅供辦公之場所（現場限作辦公室使用，不得專為貯藏、展示或作為製造、加工、批發、零售、物流場所使用，且現場不得貯存機具）。	一、營業樓地板面積未達 100 平方公尺者，應臨接寬度 6 公尺以上之道路.....。 二、臨接道路寬度 6 公尺以上，未達 8 公尺者，限於建築物直接面臨道路之第 1 層設置。	

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
第一類屬 109 年 1 月 1 日後辦理公司或商業登記經營業場所協助查詢有違反都市計畫法之通報案件或.....者。	處違規使用人新臺幣 6 萬元罰鍰，限期 10 日內停止違規使用，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。」

三、本件訴願理由略以：在 109 年 4 月得知場所不得為辦公室使用後，就沒有繼續在原址營業；來訪時 2 樓為辦公室佈置是因為登記在 1 樓的公司，提供員工個人利用，與訴願人沒有關係；所稱的辦公位置，的確本來要作為營運使用，但了解法規之後就不再使用；現場沒有訴願人的員工，沒有任何訴願人的文件，負責人也不在此辦公；設立至今亦無營業額產生及任何對外招商行為。

四、查訴願人有如事實欄所述使用系爭建物作為「第 28 組：一般事務所（二十七）其他僅供辦公之場所」之違規事實，有商業處 109 年 7 月 2 日商業訪視紀錄簡表、現場採證照片及系爭建物地籍套繪都市計畫使用分區圖等影本附卷可稽。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 1 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，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張 2 樓為辦公室佈置是登記在 1 樓的公司，提供員工利用，與訴願人沒有關係；所稱的辦公位置，的確本來要作為營運使用，但了解法規之後就不再使用；現場沒有訴願人的員工，沒有任何訴願人的文件，負責人也不在此辦公云云。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；揆諸都市計畫法第 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。復按臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條所定附表，僅供辦公之場所屬「第 28 組：一般事務所」。
- （二）查本件依地籍套繪都市計畫使用分區圖影本顯示，系爭建物位於都市計畫第 3 種住宅區，訴願人前於 109 年 4 月 21 日申請以系爭建物為營業場所辦理商業登記時，因系爭建物及所申請之「F399040 無店面零售業（水產品）」（僅限辦公室使用）營業項目，不符土地使用分區管制相關規定，經商業處以 109 年 4 月 21 日函宣導；且訴願人

亦簽署已知悉上開情事及本府將於核准登記後列管並現場訪視，倘違反規定，將不再發函勸導改善，逕依都市計畫法規定裁處罰鍰，並停止供水、供電之切結書在案。嗣商業處於 109 年 7 月 2 日派員至系爭建物訪視，認定訴願人於現場其中 1 間作為辦公室使用，有 109 年 7 月 2 日商業訪視紀錄簡表影本在卷可憑；復經原處分機關另以 109 年 9 月 29 日北市都築字第 1093103858 號函請商業處釐清訪視對象是否為訴願人作為辦公室使用，經商業處以 109 年 10 月 8 日北市商三字第 1096038584 號函復原處分機關略以：「.....說明.....二、...訪視時該址外觀為住宅樣態，經按鈴後由現場人員開門，經本處訪視人員詢問訪視對象是否為志成商行後，始引領訪視人員入內，現場其中 1 間作為辦公室，設 1 辦公桌、辦公人數 1 人，並拍照佐證.....」是原處分機關審認訴願人將系爭建物作為「第 28 組：一般事務所（二十七）其他僅供辦公之場所」使用，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。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關裁處訴願人 6 萬元罰鍰，並限期停止違規使用，揆諸前揭規定，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	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

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）