

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 12 月 28 日北市都築字第 10931300801 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

- 一、本市士林區○○路○○段○○號○○樓之○○建築物（下稱系爭建物），位於都市計畫第 3 種工業區內。訴願人前於民國（下同）109 年 4 月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「F401171 酒類輸入業、E603040 消防安全設備安裝工程業、F117010 消防安全設備批發業（現場限作辦公室使用）」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，本府以 109 年 4 月 17 日府產業商字第 10948466601 號函（下稱 109 年 4 月 17 日函）宣導，經訴願人於 109 年 4 月 20 日簽署切結書略以：「……本公司 / 商業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……請續辦登記。……」本市商業處（下稱商業處）乃於 109 年 4 月 28 日辦竣商業登記在案。
- 二、嗣商業處於 109 年 12 月 10 日派員前往系爭建物訪視，認定訴願人將現場作為辦公室使用，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 36 條規定，第 3 種工業區不允許作「第 28 組：一般事務所（二十七）其他僅供辦公之場所」使用，違反都市計畫法第 36 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 36 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 12 月 28 日北市都築字第 10931300801 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 12 月 30 日送達，訴願人不服，於 110 年 1 月 19 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、查本件訴願書訴願請求欄雖記載：「請求撤銷…… 109 年 12 月 28 日北市都築字第 10931300802 號函。」惟原處分機關 109 年 12 月 28 日北市都築字第 10931300802 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 36 條規定：「工業區為促進工業發展而劃定，其土地及建築物，以供工業使用為主；具有危險性及公害之工廠，應特別指定工業區建築之。」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：……三 工業區：以供工業使用為主，並以供工廠所需之辦公室、員工單身宿舍、餐廳、福利、育樂及醫療等設備使用為輔。供工業使用及工廠所需之設備，於建廠時，應連同建廠計畫提出申請，並應經目的事業主管機關之許可，增建時亦同。……」

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 36 條規定：「在第三種工業區之使用，應符合下列規定。但職業訓練、創業輔導、試驗研究等與工業發展有關之設施使用，及從事業務產品之研發、設計、修理、國際貿易及與經濟部頒公司行號營業項目同一中類產業之批發業務，經市政府目的事業主管機關核准者；及經主管機關認定屬企業營運總部及其關係企業者，不在

此限：一 不允許使用……（十七）第二十八組：一般事務所之……（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）。」

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。但屬 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經本府認定有礙公共安全、衛生、安寧、公共利益之虞者，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……。」

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	處違規使用人新臺幣 6 萬元罰鍰，限期 10 日內停止違規使

	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……者。	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：訴願人於系爭建物實際經營項目為「消防安全設備進口、研發、設計、維修業」、「國際貿易業」及「酒類輸入業」，並非作為「菸酒批發業」及「菸酒零售業」之辦公室使用；依臺北市土地使用分區管制自治條例規定，第 3 種工業區內得設置經市政府目的事業主管機關核准之職業訓練、創業輔導、試驗研究等與工業發展有關之設施使用，並得從事業務產品之研發、設計、修理，國際貿易及與經濟部公司行號營業項目同一中類產業之批發業務。

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 12 月 10 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，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張系爭建物並非作為「菸酒批發業」及「菸酒零售業」辦公室使用；依臺北市土地使用分區管制自治條例規定，第 3 種工業區內得設置經市政府目的事業主管機關核准之職業訓練、創業輔導、試驗研究等與工業發展有關之設施使用，並得從事業務產品之研發、設計、修理，國際貿易及與經濟部公司行號營業項目同一中類產業之批發業務云云。經查：

（一）按工業區以供工業使用為主，並以供工廠所需之辦公室、員工單身宿舍、餐廳、福利、育樂及醫療等設備使用為輔；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 種工業區，訴願人前於 109 年 4 月申請以系爭建物為營業場所辦理商業登記預先查詢時，因系爭建物及所申請之「F401171 酒類輸入業、E603040 消防安全設備安裝工程業、F117010 消防安全設備批發業（現場限作辦公室使用）」營業項目，不符土地使用分區管制相關規定，經本府以 109 年 4 月 17 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 12 月 10 日派員至系爭建物訪視，認定訴願人將現場作為辦公室使用，有 109 年 12 月 10 日商業訪視紀錄簡表及現場採證照片影本在卷可憑；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。
- (三) 復依商業處 110 年 1 月 26 日北市商三字第 1106003147 號函略以：「…說明……二、查本處執行商業訪視係依業者或現場管理人員陳述之意見及營業場所現場營業狀況所呈現之態樣，並輔以現場營業設備為佐證認定營業態樣；本處於 109 年 12 月 10 日派員至本市士林區承德路 4 段 220 號 4 樓之 1 查察，……依本處商業訪視紀錄表內容所載：『訪視時，現場為一辦公室，經該公司會計邱小姐表示該公司本業主要為消防警報系統裝修工程及進口菸酒批發之文書作業辦公室。』，並經會計邱桂美簽名具結。……」卷內亦附有現場採證照片影本可稽；是訴願主張系爭建物並非作為辦公室使用等語，尚難採憑。
- (四) 未按臺北市土地使用分區管制自治條例第 36 條但書規定，在第 3 種工業區之使用，如係職業訓練、創業輔導、試驗研究等與工業發展有關之設施使用，及從事業務產品之研發、設計、修理、國際貿易及與經濟部頒公司行號營業項目同一中類產業之批發業務，經市政府目的事業主管機關核准者，得不受同條規定之限制。惟系爭建物係作為消防警報系統裝修工程及進口菸酒批發之辦公室使用已如前述，並非設置經核准與工業發展有關之設施使用，或從事業務產品

之研發、設計、修理，國際貿易業務。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 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒

中華民國 110 年 3 月 29 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）