

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 110 年 1 月 27 日北市都築字第 11030128351 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、本市大安區○○街○○號○○樓建築物（下稱系爭建物，建物登載面積為 106.62 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，訴願人於該址經營「○○烘培」。本市商業處（下稱商業處）前於民國（下同）109 年 8 月 4 日派員至系爭建物訪視，認定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無店面零售業，乃以 109 年 8 月 11 日北市商三字第 1096020434 號函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 17 組：日常用品零售業」，依該自治條例行為時第 8 條等規定，第 3 種住宅區得附條件允許作「第 17 組：日常用品零售業」（允許使用條件：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；營業樓地板面積 100 平方公尺以上者，應臨接寬度 8 公尺以上之道路。二、限於建築物第 1 層及地下 1 層使用。三、營業樓地板面積應在 300 平方公尺以下。）使用，然系爭建物臨接寬度 5.45 公尺寬計畫道路，不符該允許使用條件，原處分機關乃以 109 年 10 月 20 日北市都築字第 1093107674 號函（下稱 109 年 10 月 20 日函）通知系爭建物使用人即訴願人確保建築物合法使用，倘於文到次日起 2 個月後仍有經營上開營業態樣之情事，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；同函並副知系爭建物所有人○○○○，請其善盡監督管理使用人合法使用系爭建物之責，如有違規使用情事，得處罰建物所有權人，該函於 109 年 10 月 22 日送達訴願人。
- 二、嗣商業處復於 110 年 1 月 6 日派員前往系爭建物訪視，發現訴願人仍於系爭建物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

無店面零售業，乃當場製作協助營業態樣認定訪視表，嗣以 110 年 1 月 19 日北市商三字第 1106000101 號函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 17 組：日常用品零售業」（營業樓地板面積 100 平方公尺以上者）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，爰依都市計畫法第 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 階段規定，以 110 年 1 月 27 日北市都築字第 11030128351 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 110 年 1 月 29 日送達，訴願人不服，於 110 年 2 月 6 日於本府法務局網站聲明訴願，2 月 23 日補具訴願書，2 月 26 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、本件訴願人於訴願書記載：「……為不服台北市政府發文日期為 110 年 1 月 27 日、發文字號為北市都築字第 110301283511 號裁處書所為行政處分，依法提起訴願……」並檢附原處分影本，訴願人誤載原處分字號，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 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。」行為時第 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……（五）第十七組：日常用品零售業。」

第五條附表（節錄）

使用組	使用項目
第十七組：日常用品零售業	（一）飲食成品。 （二）便利商店、日用百貨（營業樓地板面積 300 平方公尺以下者）。 （三）糧食。 （四）蔬果。 （五）肉品、水產。

臺北市土地使用分區附條件允許使用標準行為時第 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	第十七組：日常用品零售業 （一）飲食成品。 （二）便利商店、日用百貨（營業樓地板面積 300 平方公尺以下者）。 （三）糧食。 （四）蔬果。 （五）肉品、水產。	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；營業樓地板面積 100 平方公尺以上者，應臨接寬度 8 公尺以上之道路。 二、限於建築物第 1 層及地下 1 層使用。 三、營業樓地板面積應在 300 平方公尺以下。	

行為時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。」

三、本件訴願理由略以：訴願人僅居住在系爭建物內，訴願人於該址並無販售蛋糕等行為；且縱認訴願人有於該址烘焙蛋糕而於網路上銷售，其應屬臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條附表所規定之第 51 組其中之糖果及麵食烘焙業，請求撤銷原處分。

四、查系爭建物坐落於都市計畫第 3 種住宅區，經商業處於 109 年 8 月 4 日查認訴願人於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無店面零售業，嗣原處分機關發函通知訴願人請其確保建築物合法使用，系爭建物復於 110 年 1 月 6 日再遭查獲違規作為上開相同使用之事實，有系爭建物地籍套繪都市計畫使用分區圖、建物標示部、商業處 109 年 8 月 4 日、110 年 1 月 6 日協助營業態樣認定訪視表、原處分機關 109 年 10 月 20 日函及其送達證書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其僅居住在系爭建物內，其於該址並無販售蛋糕等行為云云。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，前經商業處於 109 年 8 月 4 日派員至系爭建物進行訪視，認定系爭建物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無店面零售業，復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 17 組：日常用品零售業」，惟因系爭建物臨接道路寬度為 5.45 公尺，不符第 3 種住宅區得附條件允許作「第 17 組：日常用品零售業」使用之條件，原處分機關乃以 109 年 10 月 20 日函通知訴願人確保建築物合法使用，該函於 109 年 10 月 22 日送達訴願人。然據商業處 110 年 1 月 6 日協助營業態樣認定訪視表記載略以：「.....訪視地點 大安區○○街○○號○○樓 訪視對象 無市招 負責人/代表人 姓名：○○..... 二、現場狀況：.....營業中.....無固定營業時間.....消費方式或其他補充說明事項：訪視時，該址設有 1 廚房及烤箱，經詢現場人員表示該址現場製作蛋糕並於網路上零售並送至客戶訂購處，業者稱該址作為住家使用。消費方式：蛋糕每個數百元。 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無店面零售業.....」本案並經原處分機關另以 110 年 3 月 12 日北市都築字第 1103025897 號函請商業處協助說明系爭建物之營業態樣，經商業處以 110 年 3 月 18 日北市商三字第 11060099 04 號函復原處分機關略以：「.....說明..... 二、查本處於 110 年 1 月 6 日派員至本市大安區○○街○○號○○樓進行商業訪視，依本處協助營業態樣認定訪視表內容所載略以：『...現場設有 1 廚房及烤箱、經詢現場人員表示該址現場製作蛋糕並於網路販售並送至客戶訂購處，業者稱該址作為住家使用。消費方式：蛋糕每個數百元。』，其樣態屬經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表定義之『無店面零售業（定義：凡從事以郵件及廣播、電視、網際網路等電子媒介方式零售商品之行業。本細類主要以網路或其他廣告工具提供廣告、型錄等商品資訊，經由郵件、電話或網際網路下訂單後，商品直接從網際網路下載或以運輸工具運送至客戶處。經由電視、收音機及電話銷售商品及網際網路拍賣活動亦歸入本細

類。不包括應經許可始得銷售之商品。）」……」據此，系爭建物面積為 106.62 平方公尺，因臨接寬度 5.45 公尺之計畫道路，不符合第 3 種住宅區得附條件允許作「第 17 組：日常用品零售業」使用之條件（營業樓地板面積 100 平方公尺以上者，應臨接寬度 8 公尺以上之道路）；是原處分機關審認訴願人於系爭建物經營無店面零售業之營業態樣不符合「第 17 組：日常用品零售業」附條件允許使用之條件，違反都市計畫法第 34 條等規定之事實，應無違誤。訴願人主張系爭建物應屬「第 51 組：公害最輕微之工業」其中之糖果及麵食烘焙業，應屬誤解法令，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（公出）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 王 韻 茹

委員 王 曼 萍

委員 盛 子 龍

委員 洪 偉 勝

委員 范 秀 羽

委員 郭 介 恒

中華民國 110 年 5 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 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）