

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 110 年 2 月 17 日北市都
築字第 11030037381 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○○路○○段○○巷○○號地下室建築物（下稱系爭建物，建物登載面積為 82.89 平方公尺），位於都市計畫第 4 種住宅區內，臨接寬度 6 公尺計畫道路。訴願人（原名為○○有限公司）前於民國（下同）109 年 7 月 20 日申請以系爭建物為營業場所辦理遷址、名稱變更、修正章程變更等之公司登記，因系爭建物及所申請之「F50106 0 餐館業、F102170 食品什貨批發業、I103060 管理顧問業、F101050 水產品批發業、F101130 蔬果批發業」（均限辦公室使用）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，本府以 109 年 8 月 7 日府產業商字第 10952013211 號函（下稱 109 年 8 月 7 日函）宣導，經訴願人於 109 年 8 月 12 日簽署切結書略以：「……本公司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，都市發展局及建築管理工程處將不再發函勸導改善，依臺北市各項違反都市計畫法案件處理原則或臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準，裁處臺端新臺幣（下同）6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並得按次或連續裁處……。」本府乃以 109 年 9 月 1 日府產業商字第 10952013230 號函准予所請，辦竣公司登記在案。

二、嗣本市商業處（下稱商業處）於 109 年 12 月 1 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」，依該自治條例第 9 條規定，第 4 種住宅區得附條件允許作「第 28 組：一般事務所」（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一層設置。.....)使用；惟系爭建物臨接寬度6公尺計畫道路，且位於建築物地下層，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9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110年2月17日北市都築字第11030037381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。訴願人不服，於110年3月11日向本府提起訴願，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9條規定：「在第四種住宅區內得為下列規定之使用：.....二 附條件允許使用.....（九）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
住四	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一層設置。 ……

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……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（下稱查處作業程序）規定：「（節錄）

	分類	第 1 階段
第 1 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.....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。」

二、本件訴願理由略以：訴願人之代表人於營業登記遷入前即承租系爭建物作為員工宿舍使用，擺放電腦、印表機、桌椅等日常用品，朋友常常到訪，至營業登記遷入後仍維持同一擺設，僅因商業處於 109 年 12 月 1 日訪視時，據訴願人代表人之表示，即認系爭建物作為辦公室使用，惟訪視人員認知之辦公室與訴願人認知之辦公室有別，請撤銷原處分。

三、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」之違規事實，有商業處 109 年 12 月 1 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。

四、至訴願人主張商業處僅據 109 年 12 月 1 日訪視時訴願人代表人之表示，即認系爭建物作為辦公室使用云云，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 4 種住宅區，訴願人前於 109 年 7 月 20 日申請以系爭建物為營業場所辦理遷入等公司登記預先查詢時，因系爭建物及所申請之「F501 060 餐館業、F102170 食品什貨批發業、I103060 管理顧問業、F101050 水產品批發業、F101130 蔬果批發業」（均限辦公室使用）營業項目，不符土地使用分區管制相關規定，經本府以 109 年 8 月 7 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 1 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 1 日商業訪視紀錄簡表及現場採證照片等影本在卷可憑；是原處分機關依據商業處上開營業態樣之認定，審認訴願人將系爭建物作為「第 28 組：一般事務所」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。又原處分機關就訴願書所陳內容函詢商業處，經該處以 110 年 3 月 26 日北市商三字第 1106010956 號函查復略以，該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，並輔以現場營業設備為佐證認定營業態樣；該處係依據訴願人辦妥商業登記之資料及訪視紀錄表內容所載，認定系爭建物作為辦公室使用，並檢送 109 年 12 月 1 日商業訪視紀錄簡表及現場採證照片影本供原處分機關參閱。是商業處判別系爭建物是否作為辦公室使用，除引據訴願人之現場負責人即代表人於 109 年 12 月 1 日訪視時之陳述外，亦憑系爭建物現場營業設備為佐證認定營業態樣。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。

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
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 110 年 5 月 31 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）