

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 24 日北市都築字第 11030131661 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

- 一、本市信義區○○街○○巷○○號○○樓建築物（下稱系爭建物）位於都市計畫第 3 種住宅區，前經本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）109 年 10 月 16 日派員至現場稽查，查認訴願人於該址經營祭祀用品批發業，乃以 109 年 10 月 21 日北市商三字第 1096034431 號函請原處分機關依權責查處；案經原處分機關審認訴願人於系爭建物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 39 組：一般批發業」，依該自治條例行為時第 8 條規定，在第 3 種住宅區，不允許作「第 39 組：一般批發業」使用，乃以 109 年 10 月 29 日北市都築字第 1093111006 號函（下稱 109 年 10 月 29 日函）通知訴願人確保建築物合法使用，倘於文到次日起 2 個月後經本府權責機關稽查仍有上開營業態樣情事，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，109 年 10 月 29 日函於 109 年 11 月 2 日送達。
- 二、嗣商業處於 110 年 1 月 14 日派員至系爭建物檢查，查認訴願人仍於該址經營祭祀用品批發業，乃移請原處分機關依權責查處。案經原處分機關審認訴願人使用系爭建物作為臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條附表規定之「第 39 組：一般批發業」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 階段規定，以 110 年 2 月 24 日北市都築字第 11030131661 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 2 月 26 日送達，訴願人不服，於 110 年 3 月 22 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 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。.....（十一）第二十七組：一般服務業之（二）獸醫診療機構、（四）運動訓練班（營業樓地板面積三〇〇平方公尺以下者）、（十三）機車修理及機車排氣檢定、（十七）視障按摩業、（十九）寵物美容、（二十）寵物寄養。.....（十四）第三十組：金融保險業之.....。（十六）第三十七組：旅遊及運輸服務業之.....（十七）第四十一組：一般旅館業。.....（二十）第五十一組：公害最輕微之工業。」

第五條附表（節錄）

使用組	使用項目
-----	------

第三十九組：一般批發業	(一) 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品。 (二) 日用飲食品。 (三) 化學原料及其製品。但不含危險物品存放。 (四) 金屬器材。 (五) 機械及電氣器材。 (六) 建築材料。 (七) 其他物品。
-------------	--

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 1 階段
第 3 類	其他（非屬於第 1 類或第 2 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、本件訴願理由略以：訴願人於現場「零售」蔬果、肉品、花卉與客製禮盒，並提供零售用之提袋予客人使用，倘客人購買數量較多或要求送至指定地點，則改用小紙箱以方便提領或運送，商業處承辦人恐因訪視現場時，訴願人營業處擺放數個紙箱等情況，即誤認訴願人經營「批發業」。

三、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10月16日派員查認訴願人於系爭建物經營祭祀用品批發業，復經原處分機關發函通知訴願人確保建物合法使用，嗣商業處再於110年1月14日查認訴願人於系爭建物經營祭祀用品批發業，有系爭建物土地使用分區圖、商業處109年10月21日北市商三字第1096034431號函及所附同年月16日協助營業態樣認定訪視表、110年1月20日北市商三字第1106000111號函及所附同年月14日協助營業態樣認定訪視表、現場稽查照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建物營業樣態為零售業云云。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，次查商業處前於109年10月16日派員至現場稽查，查認訴願人經營祭祀用品批發業，並移請原處分機關依權責查處，經原處分機關審認系爭建物位於都市計畫第3種住宅區，訴願人於系爭建物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39組：一般批發業」，依該自治條例行為時第8條規定，在第3種住宅區，不允許作「第39組：一般批發業」使用，乃以109年10月29日函通知訴願人確保建築物合法使用在案。嗣商業處於110年1月14日派員至系爭建物訪視，仍查認訴願人於系爭建物經營祭祀用品批發業，有商業處109年10月21日北市商三字第1096034431號函及所附同年月16日協助營業態樣認定訪視表、110年

1 月 20 日北市商三字第 1106000111 號函及所附同年月 14 日協助營業態樣認定訪視表等影本在卷可憑；復據商業處 110 年 3 月 31 日北市商三字第 1106010952 號函查復原處分機關略以：「主旨：有關○○○（○○公司代表人）因不服貴局 110 年 2 月 24 日北市都築字第 11030131661 號裁處書提起訴願一案……說明：……二、查本處 110 年 1 月 4 日派員至本市信義區○○街○○巷○○號○○樓進行商業訪視，於該址營業之『○○有限公司』……依本處協助營業態樣認定訪視表內容所載：『現場設有 1 冰箱、1 冰櫃、數碗白飯及紙錢，另擺放殯葬用品、花束、水果籃等用品，商品皆為包裝好販售，商品主要販售予廟宇及殯葬業者，消費方式：依不同品項不同價格，由客戶指定單價出貨計價。』，該訪視表並經旨揭公司之員工親閱無訛後簽名，並鈐蓋○○有限公司之統一發票專用章，另按經濟部 99 年 7 月 8 日經商字第 09900613160 號函略以：……『批發業』定義內容係指：凡從事有形商品批發、經紀及代理之行業均屬之，其銷售對象為機構或產業（如中盤批發商、零售商、工廠、公司行號等），爰此，其營業態樣屬經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表定義之『祭祀用品批發業』……」是原處分機關依據商業處上開營業態樣認定，審認訴願人將系爭建物作為「第 39 組：一般批發業」使用，非屬都市計畫第 3 種住宅區得允許使用或附條件允許使用之組別，訴願人有違反都市計畫法等規定之事實，應無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關處訴願人 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	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 6 月 10 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）