

訴 願 人 ○○○即○○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 110 年 4 月 14 日北市都築字第 11030259603 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

事實

- 一、本市萬華區○○路○○巷○○號○○樓建築物（下稱系爭建物，建物登記面積為 120.42 平方公尺【含平台】），位於都市計畫第 3 種住宅區。本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）109 年 10 月 29 日派員至系爭建物訪視，查得現場設有 2 座冷藏庫存放蔬菜，且堆放籃框置有洋蔥、菜葉等，經詢現場人員表示為存放蔬菜之倉庫使用，乃以 109 年 11 月 4 日北市商三字第 10960442342 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 38 組：倉儲業」，依同自治條例行為時第 8 條規定，第 3 種住宅區不允許作「第 38 組：倉儲業」使用，乃以 109 年 12 月 17 日北市都築字第 10931241142 號函（下稱 109 年 12 月 17 日函）通知訴願人確保建築物合法使用，倘於文到次日起 2 個月後仍有經營倉儲業情事，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（下稱查處作業程序）裁處，該函於 109 年 12 月 18 日送達。
- 二、嗣商業處於 110 年 2 月 26 日派員前往系爭建物訪視，認定系爭建物為訴願人存放蔬菜之倉庫使用，乃以 110 年 3 月 12 日北市商三字第 11060010982 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 38 組：倉儲業」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，乃依都市計畫法行為時第 79 條第 1 項及查處作業程序第 3 類第 1 階段等規定，以 110 年 4 月 14 日北市都築字第 11030259603 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣 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 4 月 16 日送達，訴願人不服

，於 109 年 5 月 3 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、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。」行為時第 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。.....（十六）第三十七組：旅遊及運輸服務業之（三）旅遊業辦事處、（六）營業性停車空間。（十七）第四十一組：一般旅館業。.....」

#### 第五條附表（節錄）

使用組	使用項目
第三十八組：倉儲業	（一）冷藏庫、冷凍庫。 （二）貨櫃運輸之集散裝卸場或庫房。 （三）貨運、貨櫃、遊覽車客運、航空運輸、報關、快遞業之車輛調度停放場及貨物提存場房。 （四）其他倉儲業或一般物品提存場房。

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 1 階段
第 3 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。」

110 年 6 月 9 日府授都規字第 1103047598 號函釋：「主旨：有關『類似倉儲使用』場所於本市土地使用分區管制自治條例之組別認定及處理程序方式，修正如說明，請查照並轉知。說明：……二、有關『類似倉儲使用』場所，係指存放營業相關物品之倉儲空間、場所。三、配合實務上『類似倉儲使用』場所有關單一公司（商號）及樓地板面積等條件之檢討方式，前開場所涉本市土地使用分區管制自治條例之

組別認定方式如下：（一）倉儲空間設置於營業場所內者，以本業認之。（二）倉儲空間與營業場所非於同一處所，符合下列情形者得以本業認定，餘以『第 38 組：倉儲業』認定：1. 現場無對外營業，亦非屬辦公、連絡處所。2. 屬單一公司（商號）之儲存場所，且樓地板面積未超過 100 平方公尺。.....。」

二、本件訴願理由略以：系爭建物蔬菜存放冰庫應為○○有限公司所設置，並非訴願人所設，原處分機關裁處對象顯有錯誤，請撤銷原處分。

三、查系爭建物位於都市計畫第 3 種住宅區，經商業處於 109 年 10 月 29 日派員至現場訪視，發現系爭建物作為存放蔬菜之倉庫，經原處分機關通知訴願人確保建築物合法使用，以免違規受罰；嗣商業處於 110 年 2 月 26 日派員至現場訪視，查得系爭建物仍有作為存放蔬菜倉庫使用之違規事實，有商業處 109 年 10 月 29 日商業訪視紀錄簡表、110 年 2 月 26 日協助營業態樣認定訪視表及訪視照片、系爭建物地籍套繪都市計畫使用分區圖、原處分機關 109 年 12 月 17 日函及其送達證書等影本附卷可稽。是原處分機關審認系爭建物違規作為倉儲業使用，固非無據。

四、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；揆諸都市計畫法行為時第 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，使用項目為冷藏庫、冷凍庫之場所屬「第 38 組：倉儲業」；再按本府 110 年 6 月 9 日府授都規字第 1103047598 號函釋（下稱 110 年 6 月 9 日函釋）略以，配合實務上「類似倉儲使用」場所有關單一公司（商號）及樓地板面積等條件之檢討方式，「類似倉儲使用」場所涉臺北市土地使用分區管制自治條例之組別認定方式為：倉儲空間設置於營業場所內者，以本業認之；倉儲空間與營業場所非於同一處所，符合現場無對外營業，亦非屬辦公、連絡處所，且屬單一公司（商號）之儲存場所，樓地板面積未超過 100 平方公尺情形者，得以本業認定，餘以「第 38 組：倉儲業」認定。查本件依商業處 110 年 2 月 26 日現場採證照片顯示，系爭建物現場設有冷藏櫃及置放多個籃框及大量蔬菜，貼有蔬果零售之標示，未見有置放蔬果供零售之設備。次查系爭建

物標示部資料，建物分層面積為 110.13 平方公尺，附屬建物（平台）面積為 10.29 平方公尺，合計為 120.42 平方公尺；是系爭建物之倉儲空間與營業場所非於同一處所，符合現場無對外營業，亦非屬辦公、連絡處所，且屬單一商號之儲存場所，樓地板面積超過 100 平方公尺之情形，依本府 110 年 6 月 9 日函釋意旨，足認系爭建物之營業態樣屬「第 38 組：倉儲業」。再查系爭建物之土地使用分區為第 3 種住宅區，依據前開自治條例第 8 條規定，第 3 種住宅區不允許作「第 38 組：倉儲業」使用，系爭建物違規作為「第 38 組：倉儲業」使用，洵堪認定。

五、惟查訴願人獨資經營○○行，依財政部稅務入口網稅籍登記資料公示查詢畫面列印資料影本顯示，訴願人營業（稅籍）登記地址為新北市○○區○○路○○巷○○號。復依商業處 110 年 2 月 26 日協助營業態樣認定訪視表具結人欄位記載：「現場員工表示不方便簽名」尚無現場人員係○○行員工之相關記載。再查訴願書所附系爭建物房屋租賃契約書影本記載，系爭建物之承租人為○○○，租賃期限自 109 年 10 月 16 日起至 110 年 10 月 15 日止。經原處分機關以 110 年 5 月 7 日北市都築字第 11030428682 號函詢商業處，該處以 110 年 5 月 18 日北市商三字第 1106015927 號函回復略以，依訴願人所附之租賃契約書，系爭建物為案外人○○○所租用，其為○○有限公司之代表人。則原處分機關審認訴願人為違規使用系爭建物之人，其理由為何？關於訴願人主張蔬菜存放之冰庫為○○有限公司設置一事，遍查全卷，未見原處分機關就此予以調查說明或檢附相關資料供核，此涉及處分對象合法性之認定，容有究明釐清之必要。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，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 彦  
委員 郭 介 恒  
19 日

中華民國 110 年 7 月