

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 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 6 月 8 日北市都築字第 11030485941 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、本市萬華區○○○路○○段○○號○○樓建築物（下稱系爭建物）位於都市計畫第 3 之 2 種住宅區，建築物登記面積 42.53 平方公尺（含平臺）。本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）109 年 4 月 9 日派員稽查，查得系爭建物為案外人○○○（下稱○君）獨資經營之「○○社」之倉庫及蔬菜整理場所，以 109 年 4 月 29 日北市商三字第 10960166473 號函檢送商業訪視紀錄簡表移請原處分機關依權責處理，案經原處分機關審認系爭建物之土地使用分區為第 3 之 2 種住宅區，而○君經營之營業態樣歸屬臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條規定之「第四十組：農產品批發業」，依該自治條例第 8 條之 1 規定，第 3 之 2 種住宅區不允許作「第四十組：農產品批發業」使用。原處分機關乃以 109 年 6 月 22 日北市都築字第 10930631182 號函（下稱 109 年 6 月 22 日函）通知○君略以，請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情事，將逕依都市計畫法、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，並副知系爭建物所有權人即案外人○○○（下稱○君）請其善盡告知及管理監督之責，異動後之使用人如仍有上開違規使用之情事，原處分機關將不另予行政指導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 6 月 22 日函分別於 109 年 6 月 24 日及 6 月 29 日送達○君及○君在案。
- 二、嗣商業處於 110 年 3 月 19 日派員稽查，發現訴願人以系爭建物為存放蔬菜之倉庫及整理蔬菜使用，以 110 年 3 月 30 日北市商三字第 11060080231 號函檢送協助營業態樣認定訪視表等影本資料移請原處分機關依權

責處理。原處分機關復審認系爭建物之土地使用分區為第3之2種住宅區，而訴願人經營之營業態樣歸屬臺北市土地使用分區管制自治條例第5條規定之「第四十組：農產品批發業」，依該自治條例第8條之1規定，第3之2種住宅區不允許作「第四十組：農產品批發業」使用，乃依都市計畫法行為時第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6月8日北市都築字第11030485941號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）6萬元罰鍰，並限期文到次日起3個月內停止違規使用。原處分於110年6月11日送達，訴願人不服，於110年6月18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。」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。」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 8 條之 1 規定：「在第三之一種住宅區、第三之二種住宅區內得為第三種住宅區規定及下列規定之使用：一、允許使用（一）第十四組：人民團體。（二）第十六組：文康設施。二、附條件允許使用（一）第二十組：一般零售業乙組。……（七）第三十七組：旅遊及運輸服務業。」

第 5 條附表（節錄）

使用組	使用項目
第四十組：農產品批發業	(一)果菜批發業。

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	第二階段
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。	如違規使用人未於期限內履行第 1 階段之義務，處違規使用人及建築物（或土地）所有權人各新臺幣 10 萬元罰鍰，再限期 1 個月內停止違規使用，未停止使用者得按次連續處罰。

	
--	--	-------

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：訴願人及系爭建築物所有權人均未收到原處分機關函請確保建築物合法使用及善盡告知及管理監督之責之通知或告知，就逕行開罰，行政處分難謂無重大瑕疵，實令人無法信服。
- 三、查系爭建物坐落於本市土地使用分區之第 3 之 2 種住宅區，經商業處於 109 年 4 月 9 日派員查認○君於系爭建物內實際經營蔬果批發業，並經原處分機關發函通知○君及系爭建物所有權人○君，請○君確保建築物合法使用及請○君善盡監督管理之責；系爭建物復於 110 年 3 月 19 日再遭查獲違規作為「第四十組：農產品批發業」使用之事實，有系爭建物地籍套繪都市計畫使用分區圖、商業處 109 年 4 月 9 日商業訪視紀錄簡表、110 年 3 月 19 日協助營業態樣認定訪視表、原處分機關 109 年 6 月 22 日函及送達證書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張其及系爭建物所有權人均未收到原處分機關函請確保建築物合法使用及善盡告知及管理監督之責之通知或告知，就逕行開罰，行政處分難謂無重大瑕疵云云。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、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。次按臺北市土地使用分區管制自治條例第 8 條之 1 規定，都市計畫第 3 之 2 種住宅區不允許作「第四十組：農產品批發業」使用。
- (二) 查本件依商業處 110 年 3 月 19 日協助營業態樣認定訪視表記載略以：「……訪視地點 萬華區○○○路……○○段……○○號○○樓 訪視對象 無市招 負責人/代表人……3458 ○○○ ……消費方式或其他補充說明事項：訪視時已作業畢，現場設有 2 個冷藏庫、數個籃框及置放有洋蔥蔬菜，詢據業者表示，現場為存放蔬……之倉庫

及整理蔬菜使用，整理好的蔬菜送至果菜公司○○○ 3458（○○攤）販售。……」是訴願人於該址經營「蔬果批發業」洵堪認定。次查系爭建物之土地使用分區為第3之2種住宅區，依據前開自治條例第8條之1規定，系爭建物作為「第四十組：農產品批發業」使用，已違反都市計畫法第34條等規定所欲保護居住環境之規範目的，原處分機關審認訴願人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。且查本案如事實欄所述業已通知系爭建物所有權人○君應善盡所有權人告知及監督管理之責，異動後之使用人如仍有違規使用之情事，原處分機關將不另予行政指導，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，有原處分機關109年6月22日函及其送達證書影本附卷可憑；是訴願主張，尚難據之而對其為有利之認定。從而，原處分機關依都市計畫法行為時第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等規定裁罰訴願人，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 8 月 3 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)