

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 9 月 27 日北市都築字第 11030775623 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○○巷○○號○○樓建築物（下稱系爭建物，建物登記面積為 112.59 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）108 年 11 月 8 日派員至系爭建物稽查，查得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農產品零售業及蔬果批發業，乃當場製作協助營業態樣認定訪視表（下稱營業態樣認定訪視表），以 108 年 11 月 14 日北市商三字第 1086050620 號函移請原處分機關依權責處理。經原處分機關查認系爭建物之土地使用分區為第 3 種住宅區，臨接寬度 11 公尺寬之計畫道路，系爭建物現場之營業態樣分別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」及第「第 40 組：農產品批發業」，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 40 組：農產品批發業」使用，原處分機關爰以 108 年 12 月 10 日北市都築字第 1083119460 號函通知系爭建物使用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（下稱查處作業程序）第 3 類第 1 階段裁處；同函並副知系爭建物所有權人善盡監督管理使用人合法使用建築物之責，倘營業行為之使用人異動，建物所有權人仍應善盡告知及監督管理之責，是異動後之使用人如有上開違規使用情事者，不另予行政指導；該函分別於 108 年 12 月 12 日及 108 年 12 月 16 日送達。

二、嗣商業處於 110 年 8 月 27 日派員前往系爭建物稽查，發現訴願人於系爭建物現場獨資經營名嘉商行，為經濟部公司行號及有限合夥營業項目

代碼表定義之農產品零售業、蔬果批發業，乃當場製作營業態樣認定訪視表，並經訴願人簽名確認後，以 110 年 9 月 3 日北市商三字第 1106019595 號函移請原處分機關處理。經原處分機關審認訴願人之營業態樣分別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」及「第 40 組：農產品批發業」，依同自治條例第 8 條規定，第 3 種住宅區不允許作「第 40 組：農產品批發業」使用，訴願人將系爭建物作為「第 40 組：農產品批發業」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 項及查處作業程序第 3 類第 1 階段等規定，以 110 年 9 月 27 日北市都築字第 11030775623 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 10 月 1 日送達，訴願人不服，於 110 年 10 月 20 日在本府法務局網站聲明訴願，110 年 10 月 22 日補具訴願書及補正訴願程式，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）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
第十七組：日常用品零售業	<p>……</p> <p>(四)蔬菜。</p> <p>(五)肉品、水產。</p>
第四十組：農產品批發業	<p>(一)果菜批發業。</p> <p>(二)家畜（肉品）批發市場。</p> <p>(三)家禽批發市場。</p> <p>(四)魚產批發市場。</p> <p>(五)其他經公告指定之農產品市場。</p>

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：……（二）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：……（二）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，建物及土地所有權人應維護其所有建物及土地合法使用，並以書面或其他足以佐證之具體方式善盡告知違規使用人相關都市計畫及土地使用法令之責任，倘違規使用人有異動之情形，都發局不再重新給予二個月期限改善，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。」

- 二、本件訴願理由略以：訴願人與房屋所有權人簽訂契約時，房屋所有權人表示因土地使用分區使用關係，系爭建物不能作為批發業使用，訴願人乃於 110 年 7 月將批發業變更登記為零售業；另訴願人所經營之公司亦非人頭或空頭公司，訴願人並非有意違反規定，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 110 年 8 月 27 日現場稽查發現訴願人有經營經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表定義之蔬果批發業之事實，有系爭建物地籍套繪都市計畫使用分區圖、商業處 110 年 8 月 27 日營業態樣認定訪視表及訪視照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張其於知悉系爭建物不能作為批發業使用時即於 110 年 7 月將批發業變更登記為零售業，另訴願人所經營之公司亦非人頭或空頭公司，訴願人並非有意違反規定云云。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。次按臺北市土地使用分區管制自治條例第 8 條規定，第 3 種住宅區不允許作「第 40 組：農產品批發業」使用。

(二) 查本件依商業處 110 年 8 月 27 日營業態樣認定訪視表記載略以：「…訪視地點 萬華區○○路……○○巷……○○號○○樓 訪視對象 ○○商行及○○有限公司……二、現場狀況：作業時間 4~12 時…… ☒ 無消費者……消費方式或其他補充說明事項：訪視時現場設 2 冷藏庫（其中 1 個未插電使用）、1 冷凍庫，係為存放蔬果的倉庫，倉庫的蔬果販售至餐廳及末端消費者，冷凍庫係借客戶暫存使用，公司主要係經營蔬果販售業務。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蔬果批發業及農產品零售業……」上開營業態樣認定訪視表，並經訴願人簽名確認。本案並經原處分機關以 110 年 11 月 2 日北市都築字第 11030937022 號函請商業處協助說明系爭建物之營業態樣為何？經商業處以 110 年 11 月 5 日北市商三字第 1106039535 號函復原處分機關略以：「……說明……二、查本處於 110 年 8 月 27 日配合本市萬華區公所至……地址：萬華區○○路○○巷○○號○○樓……稽查，稽查時，現場設有 2 座冷藏庫（1 座未插電使用）及 1 冷凍庫，冷凍庫內並置放有些許蔬果，詢據現場負責人表示，該場所為公司存放蔬果之倉庫使用，倉庫之蔬果係販售與餐廳及末端消費者，爰依經濟部 99 年 9 月 3 日經商字第 09900644130 號函附行政院主計處 99 年 8 月 12 日處仁一字第 0990005016 號書函所示批發業與零售業之劃分標準，審認該公司應屬經營經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表定義之蔬果批發業及農產品零售……。」可知系爭建物有經營農產品批發業之事實，洵堪認定。系爭建物位於都市計畫第 3 種住宅區，依據前開臺北市土地使用分區管制自治條例第 8 條規定，第 3 種住宅區不允許作「第 40 組：農產品批發業」使用，系爭建物違規作「第 40 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。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第 79 條第 1 項及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 陳 愛 娥  
委員 洪 偉 勝  
委員 邱 駿 彥  
委員 郭 介 恒

中華民國 110 年 12 月 27 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）