

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 11030775625 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人所有本市萬華區○○路○○巷○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），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，查得案外人○○○即○○行於現址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，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。經原處分機關審認該案外人之營業態樣關於蔬果批發業部分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 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，乃以 108 年 12 月 10 日北市都築字第 1083119460 號函（下稱 108 年 12 月 10 日函）通知案外人○○○即○○行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）裁處。同函並副知系爭建物所有權人即訴願人善盡監督管理使用人合法使用建築物之責，如上開營業行為之使用人異動，訴願人仍應善盡告知及管理監督之責，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；108 年 12 月 10 日函於 108 年 12 月 16 日送達訴願人。

二、商業處分別於 109 年 2 月 19 日及 109 年 12 月 18 日派員前往系爭建物稽查，發現案外人○○○即○○行及○○○即○○行於系爭建物現場分別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」、「農產品零售業」、「蔬果批發業」，乃移請原處分機關處理。經原

處分機關審認○○○即○○行、○○○即○○行將系爭建物作為「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行為時第 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 階段規定，以 109 年 3 月 26 日北市都築字第 10930197821 號、110 年 1 月 12 日北市都築字第 10931326511 號裁處書分別處○○○即○○行、○○○即○○行新臺幣（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；並分別以 109 年 3 月 26 日北市都築字第 10930197822 號及 110 年 1 月 12 日北市都築字第 10931326512 號函（下分別稱 109 年 3 月 26 日函、110 年 1 月 12 日函）副知訴願人，請善盡所有權人監督管理之責；109 年 3 月 26 日函及 110 年 1 月 12 日函分別於 109 年 4 月 1 日及 110 年 1 月 18 日送達訴願人。

三、商業處復於 110 年 1 月 20 日派員至系爭建物稽查，查得系爭建物現場作為餐館業之倉庫使用，乃當場製作商業訪視紀錄簡表，以 110 年 2 月 4 日北市商三字第 11060009442 號函移請原處分機關依權責處理。經原處分機關審認該案外人○○○即○○行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 110 年 2 月 23 日北市都築字第 1103016794 號函（下稱 110 年 2 月 23 日函）通知案外人○○○即○○行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，將逕依查處作業程序裁處。同函並再行副知系爭建物所有權人即訴願人善盡監督管理使用人合法使用建築物之責，如上開營業行為之使用人異動，訴願人仍應善盡告知及管理監督之責，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；110 年 2 月 23 日函於 110 年 2 月 25 日送達訴願人。

四、商業處再於 110 年 8 月 27 日派員前往系爭建物稽查，發現案外人○○商行及○○有限公司（以下合稱○○商行及公司）於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蔬果批發業及農產品零售業，乃以 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○○商行及公司將系爭建物作為「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 2 階段規定，以 110 年 9 月 27 日北市都築字第 11030775625 號裁處書（下稱原處分）處訴願人 10 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內停止違規使用。原處分於 110 年 9 月 29 日送達，訴願人不服，於 110 年 10 月 26 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。」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 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。……」

#### 第五條附表（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。<br>..... |

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。前項之設立時點，得函請使用人舉證，並依商業登記、稅籍資料及其他足以證明之書件、圖像…等認定之。」

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處罰。<br>..... |

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：訴願人已告知承租人不得作為農產品批發業或果  
菜批發業使用，實不知承租人違規使用系爭建物，已善盡告知及管理  
監督之責，並無故意或過失；因不諳法令致未與房客簽立租約並加註  
條款限制使用，請予免罰或減輕罰鍰最低額三分之一，請撤銷原處分  
。

三、查訴願人所有系爭建物坐落於土地使用分區之第 3 種住宅區，前經原  
處分機關查得系爭建物作為「第 40 組：農產品批發業」等使用，分別  
以 108 年 12 月 10 日函、109 年 3 月 26 日函、110 年 1 月 12 日函及 110 年 2 月 2  
3 日函等通知訴願人請其善盡監督管理使用人合法使用建築物之責；  
嗣系爭建物復於 110 年 8 月 27 日遭查得違規作為「第 40 組：農產品批發  
業」使用，有系爭建物地籍套繪都市計畫使用分區圖、建物標示部、

商業處 110 年 8 月 27 日協助營業態樣認定訪視表、採證照片、原處分機關 108 年 12 月 10 日函、109 年 3 月 26 日函、110 年 1 月 12 日函、110 年 2 月 23 日函、及其送達證書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其已告知承租人不得作為農產品批發業或果菜批發業使用，實不知承租人違規使用系爭建物，已善盡告知及管理監督之責，並無故意或過失；因不諳法令致未與房客簽立租約並加註條款限制使用，請予免罰或減輕罰鍰最低額三分之一云云。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 日協助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……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……」上開協助營業態樣認定訪視表，並經○○商行及公司之代表人簽名確認。是本件違規事實，堪予認定。次查系爭建物之土地使用分區為第 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，系爭建物違規作為「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。則訴願人既為系爭建物所有權人，本於對該建物之所有而對之具有事實上管領力，所承擔的是對其所有物合法與安全狀態之維護，若物之狀態產生違法情事，即負有排除違法狀態回復合法狀態之責任。原處分機關審認訴願人所有系爭建物違規作為「第 40 組：農產品批發業」等使用

，前以 108 年 12 月 10 日函、109 年 3 月 26 日函、110 年 1 月 12 日函、110 年 2 月 23 日函等載明相關法規及其說明，通知訴願人請其善盡監督管理使用人之責在案，嗣系爭建物又遭查獲違規使用，原處分機關審認訴願人違反都市計畫法而予裁處，並無違誤。復按行政罰法第 8 條規定，不得因不知法規而免除行政處罰責任，但按其情節，得減輕或免除其處罰。上開規定所稱按其情節，係指行為人之不知法規是否有不可歸責之情事，而得減輕或免除行政處罰責任而言。是訴願人未提出其不知法規有不可歸責之具體事證供核，自無行政罰法第 8 條但書關於得減輕或免除處罰及同法第 18 條第 3 項規定之適用。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關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 2 階段規定，以原處分處訴願人 10 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內停止違規使用，揆諸前揭規定，並無不合，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 111 年 1 月 24 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）

