

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 111 年 10 月 31 日北市都築字第 11130745871 號及第 11130745873 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

- 一、關於 111 年 10 月 31 日北市都築字第 11130745871 號裁處書部分，訴願駁回。
- 二、關於 111 年 10 月 31 日北市都築字第 11130745873 號裁處書部分，訴願不受理。

事 實

- 一、本市松山區○○○路○○巷○○號○○樓建築物（下稱系爭建物，建物登載面積為 137.97 平方公尺【含平台】），位於都市計畫第 3 種住宅區內，臨接寬度 6 公尺計畫道路，核准用途為一般零售業、集合住宅等。本市商業處前於民國（下同）110 年 7 月 13 日派員至該址訪視，認定訴願人將系爭建物作為景觀、室內設計業之辦公室使用，乃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歸屬行為時臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條附表規定之「第 28 組：一般事務所」，依該自治條例第 8 條及臺北市土地使用分區附條件允許使用標準行為時第 2 條附表規定，第 3 種住宅區得附條件允許作「第 28 組：一般事務所」使用（允許使用條件：1、營業樓地板面積未達 100 平方公尺者，應臨接寬度 6 公尺以上之道路；營業樓地板面積 100 平方公尺以上、未達 500 平方公尺者，應臨接寬度 8 公尺以上之道路；營業樓地板面積 500 平方公尺以上者，應臨接寬度 10 公尺以上之道路。2、臨接道路寬度 6 公尺以上，未達 8 公尺者，限於建築物直接面臨道路之第 1 層設置。3、臨接道路寬度 8 公尺以上者，限於其地面層以上總樓層數 3 分之 1 以下樓層設置；但使用執照用途登載為一般事務所或自由職業事務所者，不受設置樓層之限制。4、既有建築物整棟各樓層均為非住宅使用，且臨接寬度 6 公尺以上之道路者，不受前 3 款規定之限制。

) 惟系爭建物登載面積為 137.97 平方公尺 (含平台)，未臨接寬度 8 公尺以上之都市計畫道路，不符合上開允許使用條件之規定，乃以 110 年 8 月 12 日北市都築字第 1103057754 號函 (下稱 110 年 8 月 12 日函) 通知系爭建物使用人即訴願人確保建築物合法使用，倘於文到次日起 2 個月後經稽查仍有違規之營業態樣情事，將逕依都市計畫法裁處；並以該函副知系爭建物所有權人○○股份有限公司 (下稱○○公司) 請其善盡監督管理使用人合法使用系爭建物之義務；該函於 110 年 8 月 13 日送達訴願人及○○公司。

二、嗣商業處於 111 年 4 月 28 日派員前往系爭建物訪視，發現訴願人將系爭建物作為辦公室使用，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行為時臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條附表規定之「第 28 組：一般事務所」使用，依該自治條例第 8 條及臺北市土地使用分區附條件允許使用標準第 2 條附表規定，在第 3 種住宅區，符合營業樓地板面積 100 平方公尺以上、未達 500 平方公尺，臨接寬度 8 公尺以上道路之條件者，允許作「第 28 組：一般事務所」使用，惟系爭建物登載面積為 137.97 平方公尺，未臨接寬度 8 公尺以上之都市計畫道路，不符該允許使用條件，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 及行為時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 111 年 5 月 17 日北市都築字第 11130396991 號裁處書 (下稱 111 年 5 月 17 日裁處書) 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；並另以 111 年 5 月 17 日北市都築字第 11130396992 號函 (下稱 111 年 5 月 17 日函) 副知系爭建物所有權人○○公司，請其善盡所有權人監督管理之責，依限停止違規使用，否則得依法裁處所有權人；上開 111 年 5 月 17 日裁處書及 111 年 5 月 17 日函分別於 111 年 5 月 30 日及 111 年 5 月 19 日送達訴願人及○○公司在案。

三、嗣商業處復於 111 年 10 月 11 日派員至系爭建物訪視，發現訴願人仍將系爭建物作為辦公室使用，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行為時臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條附表規定之「第 28 組：一般事務所」使用，依該自治條例第 8 條及臺北市土地使用分區附條件允許使用標準第 2 條附表規定

，在第 3 種住宅區，符合營業樓地板面積 100 平方公尺以上、未達 500 平方公尺，臨接寬度 8 公尺以上道路之條件者，允許作「第 28 組：一般事務所」使用，惟系爭建物登載面積為 137.97 平方公尺，未臨接寬度 8 公尺以上之都市計畫道路，不符該允許使用條件，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 及行為時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 2 階段規定，以 111 年 10 月 31 日北市都築字第 11130745871 號裁處書（下稱原處分 1）處訴願人新臺幣（下同）10 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內停止違規使用；另以 111 年 10 月 31 日北市都築字第 11130745873 號裁處書（下稱原處分 2）處系爭建物所有權人○○公司 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 1 於 111 年 11 月 9 日送達訴願人，訴願人不服原處分 1 及原處分 2，於 111 年 12 月 1 日經由原處分機關向本府提起訴願。

理由

壹、關於原處分 1 部分：

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……。」

行為時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……（十二）第二十八組：一般事務所。……」

第五條附表（節錄）

使用組	使用項目
第二十八組： 一般事務所	…… （二十七）其他僅供辦公之場所（現場限作辦公室使用，不得專為貯藏、展示或作為製造、加工、批發、零售、物流場所使用，且現場不得貯存機具）。

臺北市土地使用分區附條件允許使用標準第 2 條規定：「臺北市（以下簡稱本市）各使用分區附條件允許使用之組別及使用項目如附表。」

附表（節錄）

分區	使用組及使用項目	允許使用條件
住三	第二十八組：一般事務所 …… （二十七）其他僅供辦公之場所（現場限作辦公室使用，不得專為貯藏、展示或作為製造、加工、批發、零售、物流場所使用，且現場不得貯存機具）。	一、營業樓地板面積未達 100 平方公尺者，應臨接寬度 6 公尺以上之道路；營業樓地板面積 100 平方公尺以上、未達 500 平方公尺者，應臨接寬度 8 公尺以上之道路；營業樓地板面積 500 平方公尺以上者，應臨接寬度 10 公尺以上之道路。 二、臨接道路寬度 6 公尺以上，未達 8 公尺者，限於建築物直接面臨道路之第一層設置。 三、臨接道路寬度 8 公尺以上者，限於其地面層以上總樓層數 3 分之 1 以下樓層設置。但使用執照用途登載為一般事務所或自由職業事務所者，不受設置樓層之限制。 四、既有建築物整棟各樓層均為非住宅使用，且臨接寬度 6 公尺以上之道路者，不受前 3 款規定之限制。

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：……（2）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。……」

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：111 年 5 月初開始，訴願人之同仁、客戶端、廠商陸續確診，訴願人於 111 年 5 月 9 日起實施居家辦公；其後，訴願人評估疫情嚴峻，於 111 年 6 月 27 日起該案址即已不作辦公室使用，且商業處 111 年 9 月訪視時也未遇，足證該案址沒有辦公之行為；商業處 111 年 10 月訪視時該案址有同仁，係評估該案址未來將作辦公室使用，故至現場測量提供建築師即離開；請撤銷原處分。
- 三、查系爭建物位於都市計畫第 3 種住宅區，且訴願人有如事實欄所述使用系爭建物作為「第 28 組：一般事務所」使用之違規事實，有系爭建物地籍套繪都市計畫使用分區圖、系爭建物標示部列印資料、商業處 110 年 7 月 13 日協助營業態樣認定訪視表、111 年 4 月 28 日、111 年 10 月 1 日商業訪視紀錄簡表及現場照片、原處分機關 110 年 8 月 12 日函、111 年 5 月 17 日函、111 年 5 月 17 日裁處書及其送達證書等影本附卷可稽，原處分 1 自屬有據。
- 四、至訴願人主張因疫情嚴峻，系爭建物自 111 年 6 月 27 日起即不作辦公室使用，商業處 111 年 10 月訪視時同仁係至現場測量即離開云云。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。次按行為時臺北市土地使用分區管制自治條例第 8 條及臺北

市土地使用分區附條件允許使用標準第 2 條附表規定，第 3 種住宅區得附條件允許作「第 28 組：一般事務所」使用（允許使用條件：1、營業樓地板面積未達 100 平方公尺者，應臨接寬度 6 公尺以上之道路；營業樓地板面積 100 平方公尺以上、未達 500 平方公尺者，應臨接寬度 8 公尺以上之道路；營業樓地板面積 500 平方公尺以上者，應臨接寬度 10 公尺以上之道路。2、臨接道路寬度 6 公尺以上，未達 8 公尺者，限於建築物直接面臨道路之第 1 層設置。3、臨接道路寬度 8 公尺以上者，限於其地面層以上總樓層數 3 分之 1 以下樓層設置；但使用執照用途登載為一般事務所或自由職業事務所者，不受設置樓層之限制。4、既有建築物整棟各樓層均為非住宅使用，且臨接寬度 6 公尺以上之道路者，不受前 3 款規定之限制。）

- (二) 查本件依系爭建物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 種住宅區內，臨接寬度 6 公尺計畫道路，核准用途為一般零售業、集合住宅等，前經商業處分別於 110 年 7 月 13 日、111 年 4 月 28 日派員前往系爭建物訪視，認定系爭建物作為景觀、室內設計業之辦公室使用，並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歸屬行為時臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條附表規定之「第 28 組：一般事務所」；惟系爭建物未臨接寬度 8 公尺以上之都市計畫道路，不符合該自治條例第 8 條及臺北市土地使用分區附條件允許使用標準第 2 條附表中允許使用條件之規定，上開使用系爭建物已違反都市計畫法第 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等規定裁罰在案。
- (三) 嗣商業處於 111 年 10 月 11 日再次派員前往系爭建物訪視，依其所製作之商業訪視紀錄簡表記載略以：「……訪視地址 松山區○○○路○○巷○○號○○樓……訪視結果……☑其他：現場作為『○○○有限公司』之辦公室使用……」並經訴願人員工○○○簽名確認。是原處分機關審認訴願人將系爭建物作辦公室使用，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。復依商業處 111 年 12 月 7 日北市商三字第 1116040962 號函略以：「……商業之經營型態具有變動性質，本處執行商業訪視係查察營業場所現場

營業狀況所呈現之態樣並輔以現場營業設備為佐證認定訪視對象之經營範疇……本處 111 年 10 月 11 日商業訪視經當日稽查人員詢問現場負責人○○○該空間用途為何，其表示為辦公室使用，爰於該日商業訪視紀錄簡表載明：『現場作為【○○有限公司】之辦公室使用。』，並經現場負責人確認當日訪視紀錄簡表內容無誤後用印該公司統一發票專用章並簽名具結。……」是訴願主張系爭建物自 111 年 6 月 27 日起即不作辦公室使用一節，尚難採據。從而，原處分機關以原處分 1 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，原處分 1 應予維持。

貳、關於原處分 2 部分：

一、按訴願法第 1 條第 1 項前段規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第 18 條規定：「自然人、法人、非法人之團體或其他受行政處分之相對人及利害關係人得提起訴願。」第 77 條第 3 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……三、訴願人不符合第十八條之規定者。」

二、按不服行政處分循訴願程序謀求救濟之人固包括利害關係人，然所謂利害關係乃指法律上之利害關係而言，不包括事實上之利害關係在內。查原處分 2 係以系爭建物所有權人即○○公司為處分之相對人，本件訴願人既非受處分人，縱影響訴願人於系爭建物之營業使用，僅係事實上或經濟上之利害關係，且訴願人亦未能提供其他具法律上利害關係之資料供核，難認訴願人對原處分 2 有何法律上利害關係，應屬當事人不適格；訴願人對之遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

參、綜上論結，本件訴願為部分不合法，本府不予受理；部分為無理由；依訴願法第 77 條第 3 款及第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 連 堂 凱（公出）

委員 張 慕 貞（代行）

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

委員 李 建 良

中華民國 112 年 2 月 13 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）