臺北市政府 112.05.26.　府訴二字第 1126081175 號訴願決定書

訴　　願　　人　○○○
訴　　願　　人　○○○
訴　　願　　人　○○○
訴　　願　　人　○○○
訴　　願　　人　○○○
訴　　願　　人　○○○
訴　　願　　人　○○○
原 處 分 機 關　臺北市政府都市發展局

訴願人等 7 人因違反都市計畫法事件，不服原處分機關民國 112 年 2 月 16 日北市都築字第 11230093773 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人等 7 人所有本市內湖區○○○路○○段○○巷○○號、○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），位於都市計畫第 3 種住宅區，臨接 10 公尺寬計畫道路，建物登載面積為 1,501.42 平方公尺。經本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）111 年 1 月 21 日派員訪視，查得案外人○○股份有限公司（下稱○○公司）○○分公司（下稱系爭建物之使用人）於該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「超級市場業」、「其他綜合零售業」，並當場製作協助營業態樣認定訪視表，移請原處分機關依權責處理。經原處分機關審認○○公司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 18 組：零售市場（二）超級市場」、「第 19 組：一般零售業甲組（五）便利商店、日用百貨」，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，第 3 種住宅區得附條件允許作「第 18 組：零售市場」使用（允許使用條件： 1、限於建築物第 1 層及地下 1 層使用，且樓層高度應在 3 公尺以上。2、設置地點應臨接寬度 10 公尺以上之道路，不足者應退縮補足 10 公尺寬度，其退縮地不得計入法定空地；並另設專用出入口、樓梯、通道，且道路寬度應在 8 公尺以上。3、應設生鮮處理室及理貨場所。4、應設置適

當之廢棄物儲存設施。5、營業樓地板面積應在700平方公尺以下）及「第19組：一般零售業甲組（五）便利商店、日用百貨（營業樓地板面積超過300平方公尺，500平方公尺以下者）」使用（允許使用條件：1、設置地點應臨接寬度8公尺以上之道路。2、限於建築物第1層及地下 1層使用。3、營業樓地板面積應在500平方公尺以下。），然系爭建物並不符合上開允許使用條件之規定，乃以111年2月10日北市都築字第1113013539號函（下稱111年2月10日函）通知○○公司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，將依都市計畫法裁處。同函並副知系爭建物所有權人即訴願人等 7人善盡監督管理使用人合法使用建築物之責，如有違反都市計畫法相關規定之違規使用情事，依同法第79條得處罰建築物所有權人，倘上開營業行為之使用人異動，訴願人等 7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，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。111年2月10日函分別於111年2月11日、2月15日送達訴願人等7人。

二、嗣商業處於111年4月28日派員前往系爭建物訪視，發現系爭建物之使用人於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「超級市場業」、「其他綜合零售業」，並當場製作協助營業態樣認定訪視表，移請原處分機關依權責處理。經原處分機關審認系爭建物之使用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行為時第 5條附表規定之「第18組：零售市場（二）超級市場」、「第20組：一般零售業乙組（十四）便利商店、日用百貨（營業樓地板面積超過500平方公尺者）」，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，第3種住宅區得附條件允許作「第18組：零售市場」使用，並不允許作「第20組：一般零售業乙組（十四）便利商店、日用百貨（營業樓地板面積超過 500平方公尺者）」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項及查處作業程序第3類第1階段規定，以111年5月16日北市都築字第11130383731號裁處書處○○公司新臺幣（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。另以111年5月16日北市都築字第11130383732號函（下稱 111年5月16日函）副知訴

願人等 7 人，請其等善盡所有權人監督管理之責，依限停止違規使用，否則得依法予以裁處；該函說明二就 111 年 2 月 10 日函關於「其他綜合零售業」歸屬「第 19 組：一般零售業甲組（五）便利商店、日用百貨」併予更正。111 年 5 月 16 日函分別於 111 年 5 月 18 日、5 月 20 日送達訴願人等 7 人。

三、商業處復於 111 年 8 月 31 日派員至系爭建物訪視，發現系爭建物之使用人於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「超級市場業」、「其他綜合零售業」，除當場製作協助營業態樣認定訪視表，並移請原處分機關依權責處理。經原處分機關審認系爭建物之使用人將系爭建物作為「第 18 組：零售市場（二）超級市場」、「第 20 組：一般零售業乙組（十四）便利商店、日用百貨（營業樓地板面積超過 500 平方公尺者）」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 項及查處作業程序第 3 類第 2 階段規定，以 111 年 10 月 3 日北市都築字第 11130656691 號裁處書處○○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；另以 111 年 10 月 3 日北市都築字第 11130656693 號裁處書（下稱 111 年 10 月 3 日裁處書）處訴願人等 7 人 10 萬元罰鍰並限於文到次日起 1 個月內停止違規使用。111 年 10 月 3 日裁處書分別於 111 年 10 月 5 日、10 月 7 日送達訴願人等 7 人。

四、商業處又於 111 年 11 月 23 日派員至系爭建物稽查，發現系爭建物之使用人於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「超級市場業」、「其他綜合零售業」，當場製作協助營業態樣認定訪視表，並移請原處分機關依權責處理。經原處分機關審認系爭建物之使用人仍將系爭建物作為「第 18 組：零售市場（二）超級市場」、「第 20 組：一般零售業乙組（十四）便利商店、日用百貨（營業樓地板面積超過 500 平方公尺者）」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 111 年 12 月 5 日北市都築字第 11130911581 號裁處書處○○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；另以 111 年 12 月 5 日北市都築字第 11130911583 號裁處書（下稱 111 年 12 月 5 日裁處書）處訴願人等 7 人 10 萬元罰鍰並限於文到次日起 1 個月內停止違

規使用。111 年 12 月 5 日裁處書分別於 111 年 12 月 7 日、12 月 9 日送達訴願人等 7 人。

五、嗣商業處再於 112 年 2 月 3 日派員至系爭建物訪視，發現系爭建物之使用人於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「超級市場業」、「其他綜合零售業」，除當場製作協助營業態樣認定訪視表，並移請原處分機關依權責處理。原處分機關審認系爭建物之使用人仍將系建物作為「第 18 組：零售市場（二）超級市場」、「第 20 組：一般零售業乙組（十四）便利商店、日用百貨（營業樓地板面積超過 500 平方公尺者）」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 3 階段規定，以 112 年 2 月 16 日北市都築字第 11230093771 號裁處書處○○○公司 30 萬罰鍰並停止違規建築物供水、供電；另以 112 年 2 月 16 日北市都築字第 11230093773 號裁處書（下稱原處分）處訴願人等 7 人 30 萬元罰鍰並停止違規建築物供水、供電。原處分分別於 112 年 2 月 17 日、2 月 20 日送達訴願人等 7 人，訴願人等 7 人不服，於 112 年 3 月 7 日向本府提起訴願，3 月 9 日補正訴願程式，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 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……（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……（六）第十八組：零售市場。……（八）第二十組：一般零售業乙組之（五）科學儀器……（十三）資訊器材及週邊設備。……（二十）第五十一組：公害最輕微之工業。」

附表（節錄）

使用組	使用項目
第十八組：零售市場	…… （二）超級市場。
第二十組：一般零售業乙組	…… （十四）便利商店、日用百貨（營業樓地板面積超過 500 平方公尺者）。 ……

臺北市土地使用分區附條件允許使用標準第 1 條規定：「本標準依臺北市土地使用分區管制自治條例第九十七條之五規定訂定之。」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	備註
住三	第十八組：零售市場業。 …… （二）超級市場	…… 五、營業樓地板面積應在 700 平方公尺以下。	

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	第一階段	第二階段	第三階段
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。……	受處分人未履行第 2 階段應盡之義務，經處罰 2 次以上，處違規使用人及建築物（或土地）所有權人各新臺幣 30 萬元罰鍰，並對違規使用地點停止供水、供電，必要時亦得強制拆除，所需費用由受處分人負擔。

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：營業樓地板面積在 700 平方公尺以下係屬合法之面積，原處分竟將全部建物面積 1,501.42 平方公尺皆認定為違規使用；原處分機關並未依法通知訴願人等 7 人陳述意見；請撤銷原處分。

三、查訴願人等 7 人所有系爭建物位於都市計畫第 3 種住宅區，前經原處分機關查認系爭建物有如事實欄所述違規作為「第 18 組：零售市場（二）超級市場」、「第 20 組：一般零售業乙組（十四）便利商店、日用百貨（營業樓地板面積超過 500 平方公尺者）」使用，分別以 111 年 2 月 10 日函、111 年 5 月 16 日函等通知訴願人等 7 人請其等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 111 年 8 月 31 日、111 年 11 月 23 日及 112 年 2 月 3 日遭查得仍持續違規作為「第 18 組：零售市場（

二）超級市場」、「第 20 組：一般零售業乙組（十四）便利商店、日用百貨（營業樓地板面積超過 500 平方公尺者）」使用，有系爭建物地籍套繪都市計畫使用分區圖、建物標示部列印資料、商業處 111 年 1 月 21 日、111 年 4 月 28 日、111 年 8 月 31 日、111 年 11 月 23 日及 112 年 2 月 3 日協助營業態樣認定訪視表及現場照片、原處分機關 111 年 2 月 10 日函、111 年 5 月 16 日函、111 年 10 月 3 日裁處書、111 年 12 月 5 日裁處書及其送達證書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人等 7 人主張營業樓地板面積在 700 平方公尺以下係屬合法之面積，原處分竟將全部建物面積 1,501.42 平方公尺皆認定為違規使用；原處分機關並未依法通知訴願人等 7 人陳述意見云云。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 18 組：零售市場」使用（允許使用條件：1、限於建築物第 1 層及地下 1 層使用，且樓層高度應在 3 公尺以上。 2、設置地點應臨接寬度 10 公尺以上之道路，不足者應退縮補足 10 公尺寬度，其退縮地不得計入法定空地；並另設專用出入口、樓梯、通道，且道路寬度應在 8 公尺以上。3、應設生鮮處理室及理貨場所。4、應設置適當之廢棄物儲存設施。5、營業樓地板面積應在 700 平方公尺以下）；並不允許作「第 20 組：一般零售業乙組（十四）便利商店、日用百貨：營業樓地板面積超過 500 平方公尺者」使用。

（二）查本件依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，臨接寬度 10 公尺計畫道路，建物登載面積為 1,501.42 平方公尺。前經商業處分別於 111 年 1 月 21 日、111 年 4 月 28 日派員前往系爭建物訪視，查得系爭建物之使用人於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「超級市場業」、「其他綜合零售業」，並經原處分機關審認系爭建物之使用人之營業

態樣分別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 18 組：零售市場（二）超級市場」、「第 20 組：一般零售業乙組（十四）便利商店、日用百貨：營業樓地板面積超過 500 平方公尺者」，依同自治條例第 8 條規定，在第 3 種住宅區得附條件允許作「第 18 組：零售市場」使用（允許使用條件…… 5、營業樓地板面積應在 700 平方公尺以下）；並不允許作「第 20 組：一般零售業乙組（十四）便利商店、日用百貨：營業樓地板面積超過 500 平方公尺者」使用，乃以 111 年 2 月 10 日、111 年 5 月 16 日函通知訴願人等 7 人善盡監督管理使用人合法使用建築物之責。嗣商業處再分別於 111 年 8 月 31 日、111 年 11 月 23 日派員前往系爭建物訪視，發現系爭建物之使用人於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「超級市場業」、「其他綜合零售業」，案經原處分機關審認系爭建物之使用人營業態樣分別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 18 組：零售市場（二）超級市場」、「第 20 組：一般零售業乙組（十四）便利商店、日用百貨：營業樓地板面積超過 500 平方公尺者」，依同自治條例第 8 條規定，在第 3 種住宅區得附條件允許作「第 18 組：零售市場」使用（允許使用條件……5、營業樓地板面積應在 700 平方公尺以下）；並不允許作「第 20 組：一般零售業乙組（十四）便利商店、日用百貨：營業樓地板面積超過 500 平方公尺者」使用，乃分別以 111 年 10 月 3 日、111 年 12 月 5 日裁處書處訴願人等 7 人 10 萬元罰鍰，並有卷附上開裁處書之送達證書影本可稽；惟原處分機關依商業處 112 年 2 月 3 日訪視結果，發現系爭建物仍有作「第 18 組：零售市場（二）超級市場」、「第 20 組：一般零售業乙組（十四）便利商店、日用百貨：營業樓地板面積超過 500 平方公尺者」使用之情事，訴願人等 7 人既為系爭建物之所有人，自應善盡其等所有權人合法使用建築物之責任，是原處分機關作成系爭處分，並無違誤。

（三）復按行政處分所根據之事實，客觀上明白足以確認者，行政機關得不給予陳述意見之機會，行政罰法第 42 條第 6 款定有明文。本件系爭建物前經多次查獲違規使用，並經原處分機關通知訴願人等 7 人善盡監督管理使用人合法使用建築物之責在案，已如前述，本次違規行為客觀上業明白足以確認，則原處分機關自得不給予陳述意見之機會；準此，本件原處分機關之裁罰尚難謂因未通知訴願人等 7

人陳述意見，而有程序違法之情形。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以原處分處訴願人等 7 人 30 萬元罰鍰，並停止系爭建物供水、供電，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　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

中華民國　112　年　5　月　26　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）