

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 112 年 7 月 11 日北市都築字第 11230468071 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

- 一、本市士林區○○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）105 年 4 月 26 日派員至系爭建物訪視，認定訴願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「布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業」，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 條規定之「第 39 組：一般批發業」，依該自治條例第 8 條規定，第 3 種住宅區不允許作「第 39 組：一般批發業」使用，乃以 105 年 5 月 18 日北市都築字第 10533810000 號函（下稱 105 年 5 月 18 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，將依都市計畫法等裁處，105 年 5 月 18 日函於 105 年 5 月 20 日送達。
- 二、嗣商業處於 112 年 5 月 24 日派員前往系爭建物訪視，認定訴願人仍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「布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業」，乃當場製作協助營業態樣認定訪視表，並移請原處分機關處理。案經原處分機關審認訴願人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 39 組：一般批發業」使用，依該自治條例第 8 條規定，第 3 種住宅區不允許作「第 39 組：一般批發業」使用，原處分機關審認訴願人使用系爭建物，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第3類第1階段規定，以112年7月11日北市都築字第11230468071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112年7月12日送達，訴願人不服，於112年7月28日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理由

- 一、本件訴願人於訴願書之訴願請求欄記載：「……請求撤銷臺北市政府都市發展局112年7月11日北市都築字第11230468072號函……」惟查原處分機關112年7月11日北市都築字第11230468072號函僅係檢送原處分等予訴願人之函文，揆其真意，應係對原處分不服，合先敘明。
- 二、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……（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
第三十九組：一般批發業	（一）布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品。 .....

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。

」

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。」

- 三、本件訴願理由略以：此案係地下室違規使用問題，原處分機關已有北市都建字第 1126022700 號函文在案，基於一案不兩罰原則，請撤銷原處分。
- 四、查系爭建物位於都市計畫第 3 種住宅區，經原處分機關查認系爭建物有如事實欄所述違規作為「第 39 組：一般批發業」使用之事實，有商業處 105 年 4 月 26 日、112 年 5 月 24 日協助營業態樣認定訪視表、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、原處分機關 105 年 5 月 18 日函及其送達證書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 五、至訴願人主張此案係地下室違規使用問題，原處分機關已有北市都建字第 1126022700 號函文在案，基於一案不兩罰原則，請撤銷原處分云云。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，得處建築物所有權人、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。復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 39 組：一般批發業」使用。
- （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，前經商業處於 105 年 4 月 26 日至系爭建物訪視，認定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「布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業」，並經原處分機關審認訴願人係違規將系爭建物作「第 39 組：一般批發業」使用，而以 105 年 5 月 18 日函通知訴願人確保建築物合法使用，倘於文到次日起 2 個月後仍有違規之營業態樣情事，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等裁處，105 年 5 月 18 日函於 105 年 5 月 20 日送達；嗣商業處於 112 年 5 月 24 日派員前往系爭建物訪視，發現訴願人仍有於系爭建物經營經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表定義「布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業」之事實，則原處分機關審認訴願人違反都市計畫法第 34 條等規定而予以裁處，並無違誤。復依訴願人

所檢附資料所示，原處分機關因訴願人於系爭建物防空避難室堆置雜物，涉違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，經原處分機關以 112 年 6 月 15 日北市都建字第 1126022700 號函（下稱 112 年 6 月 15 日函）請訴願人於文到 20 日內以書面向本市建築管理工程處陳述意見，如於陳述意見期間屆滿前已自行改善，請檢具陳述書（含相關證明文件）逕送本市建築管理工程處公寓大廈科憑辦；上開 112 年 6 月 15 日函之內容係關於訴願人於防空避難室堆置雜物涉違反公寓大廈管理條例相關規定，而請訴願人陳述意見，與本案系爭建物位於都市計畫第 3 種住宅區，因違規作「第 39 組：一般批發業」使用，而有違反都市計畫法之事實不同，且 112 年 6 月 15 日函並非裁罰，並無訴願人所主張一事二罰之問題。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以原處分處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內停止違規使用，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

六、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 洪 偉 勝

委員 范 秀 羽

委員 邱 駿 彥

委員 郭 介 恒

委員 宮 文 祥

中華民國 112 年 9 月 22 日

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）