

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 9 月 4 日北市都
築字第 11230363021 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、本市大安區○○街○○號○○樓建築物（下稱系爭建物，領有 68 使字第 xxxx 號使用執照，建物登記面積為 81.71 平方公尺〔含平台〕），位於都市計畫第 3 種住宅區，臨接寬度 11 公尺計畫道路。經本市動物保護處（下稱動保處）於民國（下同）111 年 5 月 9 日派員至系爭建物查察，現場店家自述營業項目為寵物用品零售、寵物美容，並現場製作寵物業稽查檢核表，以 111 年 5 月 10 日動保救字第 11160083431 號函（下稱 111 年 5 月 10 日函）移請原處分機關依權責處理。經原處分機關審認訴願人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「第十九組：一般零售業甲組（二十九）寵物食品及用品」及「第二十七組：一般服務業（十九）寵物美容」，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「第十九組：一般零售業甲組（二十九）寵物食品及用品」（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）及「第二十七組：一般服務業（十九）寵物美容」（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、營業樓地板面積應在 500 平方公尺以下。3、限於建築物第 1 層，得併同地下 1 層使用。4、其毗鄰兩側及直上 1 樓層區分所有建物為住宅使用者，應取得該等建物所有權人之書面同意）使用，系爭建物符合第 3 種住宅區作「第十九組：一般零售業甲組（二十九）寵物食品及用品」使用之允許使用條件規定；然因系爭建物使用執照登載用途第 1 層及第 2 層分別為「店舖、集合住宅、停車場」及「集合住宅」

，其未符合作「第二十七組：一般服務業（十九）寵物美容」使用關於其毗鄰兩側及直上 1 樓層區分所有建物為住宅使用者，應取得該等建物所有權人之書面同意之附條件允許使用規定，乃以 111 年 5 月 16 日北市都築字第 1113039397 號函（下稱 111 年 5 月 16 日函）通知訴願人檢附具體事證向原處分機關陳述意見；經訴願人於 111 年 5 月 27 日書面檢附系爭建物所有權人同意書、毗鄰兩側及直上 1 樓層區分所有建物為非住宅使用現況照片等影本回復後，經原處分機關審認訴願人未符合其毗鄰兩側及直上 1 樓層區分所有建物為住宅使用者，應取得該等建物所有權人書面同意之附條件允許使用規定，乃以 111 年 6 月 6 日北市都築字第 1113025873 號函（下稱 111 年 6 月 6 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，將依都市計畫法裁處，111 年 6 月 6 日函於 111 年 6 月 7 日送達。

二、嗣動保處於 111 年 10 月 17 日再次派員前往系爭建物查察，認定現場之營業項目仍為寵物美容、寵物用品販售，乃現場製作寵物業稽查檢核表，以 112 年 7 月 10 日動保救字第 1126012166 號函（下稱 112 年 7 月 10 日函）移請原處分機關依權責處理。經原處分機關審認系爭建物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「第十九組：一般零售業甲組（二十九）寵物食品及用品」及「第二十七組：一般服務業（十九）寵物美容」，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「第十九組：一般零售業甲組（二十九）寵物食品及用品」（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）及「第二十七組：一般服務業（十九）寵物美容」（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、營業樓地板面積應在 500 平方公尺以下。3、限於建築物第 1 層，得併同地下 1 層使用。4、其毗鄰兩側及直上 1 樓層區分所有建物為住宅使用者，應取得該等建物所有權人之書面同意）使用，然系爭建物未符合作「第二十七組：一般服務業（十九）寵物美容」使用關於其毗鄰兩側及直上 1 樓層區分所有建物為住宅使用者，應取得該等建物所有權人之書面同意之附條件允許使用規定，乃以 112 年 7 月 20 日北市都築字第 11230487262 號（下稱 112 年 7 月 20 日函）及 112 年 8 月 7 日北市都築字第 1123035559 號函（下稱 112 年 8 月 7 日函）通知訴願人陳述意見，經訴願人於 112 年

8月2日以書面回復略以，尚未取得直上1樓層建物所有權人書面同意等；及於112年8月21日以書面回復略以，業已取得毗鄰系爭建物之○○號○○樓住戶書面同意，至毗鄰系爭建物之○○號○○樓為營業中之公司行號，直上1樓層即○○號○○樓為無人居住之空屋，應屬非住宅使用等。經原處分機關審認訴願人將系爭建物作為「第二十七組：一般服務業（十九）寵物美容」使用，惟未取得直上1樓層區分所有建物作住宅使用者之建物所有權人書面同意，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階段等規定，以112年9月4日北市都築字第11230363021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9月6日送達，訴願人不服，於112年10月2日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件112年10月2日訴願書記載：「……北市都築字第11230363022號……案件撤銷……」惟原處分機關112年9月4日北市都築字第11230363022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……（七）第十九組：一般零售業甲組。……（十一）第二十七組：一般服務業之……（十九）寵物美容……。」

附表（節錄）

使用組	使用項目
第十九組：一般零售業甲組	…… （二十九）寵物食品及用品。 ……
第二十七組：一般服務業	…… （十九）寵物美容。 ……

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
住三	第十九組：一般零售業甲組 …… （二十九）寵物食品及用品。 ……	第……（二十九）目： 一、設置地點應臨接寬度 8 公尺以上之道路。 二、限於建築物第 1 層及地下 1 層使用。 三、營業樓地板面積應在 500 平方公尺以下。
	第二十七組：一般服務業 …… （十九）寵物美容。 ……	…… 第（十九）目： 一、設置地點應臨接寬度 8 公尺以上之道路。 二、營業樓地板面積應在 500 平方公尺以下。 三、限於建築物第 1 層，得併同地下 1 層使用。 四、其毗鄰兩側及直上 1 樓層區分所有建物為住宅使用者，應取得該等建物所有權人之書面同意。 ……

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 3 類	其他（非屬於第 1 類或第 2 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：系爭建物直上 1 樓層區分所有建築物之使用者已年過 90，早已語焉不詳，且雙手顫抖，於是事實上構成無行為能力之狀態，遑論協助簽署使用同意書之可能，故該使用者有簽署同意書客

觀不能之情事；然主管機關並未參酌該事實，以未取得使用者書面同意為由，對訴願人處 6 萬元罰鍰，恐有待商榷。

四、查系爭建物位於都市計畫第 3 種住宅區，經動保處 111 年 5 月 9 日派員查得系爭建物之營業項目為寵物用品零售、寵物美容，原處分機關審認訴願人於系爭建物經營寵物美容部分，未符合其毗鄰兩側及直上 1 樓層區分所有建物為住宅使用者，應取得該等建物所有權人書面同意之附條件允許使用規定，以 111 年 6 月 6 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，將依都市計畫法裁處；動保處復於 111 年 10 月 17 日查得訴願人將系爭建物違規作經營寵物美容使用，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、動保處 111 年 5 月 10 日函、112 年 7 月 10 日函及所附 111 年 5 月 9 日、111 年 10 月 17 日寵物業稽查檢核表、原處分機關 111 年 5 月 16 日函、111 年 6 月 6 日函、112 年 7 月 20 日函、112 年 8 月 7 日函及訴願人 111 年 5 月 27 日、112 年 8 月 2 日、112 年 8 月 21 日書面等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

五、至訴願人主張系爭建物直上 1 樓層區分所有建築物之使用者已年過 90，事實上構成無行為能力之狀態，遑論協助簽署使用同意書之可能，主管機關並未參酌該事實，以未取得使用者書面同意為由，對訴願人處 6 萬元罰鍰，恐有待商榷云云。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 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「第十九組：一般零售業甲組（二十九）寵物食品及用品」（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）及「第二十七組：一般服務業（十九）寵物美容」（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、營業樓地板面積應在 500 平方公尺以下。3、限於

建築物第1層，得併同地下1層使用。4、其毗鄰兩側及直上1樓層區分所有建物為住宅使用者，應取得該等建物所有權人之書面同意）使用。

- (二) 查本件依系爭建物地籍套繪都市計畫使用分區圖、建物標示部及使用執照影本顯示，系爭建物位於都市計畫第3種住宅區，臨接寬度11公尺計畫道路，建物登載面積為81.71平方公尺，系爭建物使用執照登載用途第1層及第2層分別為「店舖、集合住宅、停車場」及「集合住宅」。原處分機關查認訴願人有如事實欄所述未符合其毗鄰兩側及直上1樓層區分所有建物為住宅使用者，應取得該等建物所有權人書面同意之附條件允許使用規定，違規將系爭建物作「第二十七組：一般服務業（十九）寵物美容」使用之情事，前以111年6月6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，將依都市計畫法裁處；111年6月6日函於111年6月7日送達。嗣動保處於111年10月17日派員前往系爭建物訪視，查得訴願人仍於系爭建物經營寵物美容，有動保處111年5月10日函、112年7月10日函及所附111年5月9日、111年10月17日寵物業稽查檢核表、原處分機關111年5月16日函、111年6月6日函、112年7月20日函、112年8月7日函及訴願人111年5月27日、112年8月2日、112年8月21日書面等影本在卷可憑；是訴願人將系爭建物作為「第二十七組：一般服務業（十九）寵物美容」使用，惟未取得直上1樓層區分所有建物作住宅使用者之建物所有權人書面同意，不符允許使用條件之事實，洵堪認定。原處分機關審認其違反都市計畫法第34條等規定，並無違誤。又第3種住宅區建物作為「第二十七組：一般服務業（十九）寵物美容」使用，本應符合取得直上1樓層區分所有建物作住宅使用者之建物所有權人書面同意之要件；至訴願人所稱系爭建物直上1樓層之建物所有權人為年過90之人事實上構成無行為能力之狀態，有簽署同意書客觀不能之情事一節，若建物所有權人確有無行為能力之情事，亦得由法定代理人代為法律行為。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以原處分處訴願人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，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 郭 介 恒

中華民國 112 年 11 月 23 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）