

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 113 年 3 月 27 日北市都築字第 11330234141 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、本市萬華區○○路○○段○○巷○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），位於都市計畫第 3 種住宅區，臨接寬度 11 公尺計畫道路，建物登記面積為 107.56 平方公尺（含平台）。本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）112 年 9 月 21 日派員至系爭建物訪視，查得現場設有 1 座冷藏櫃及數個籃筐置有各式蔬果，訴願人於現場蔬果整理後販售至餐廳，係屬蔬果批發業使用之倉庫，乃於當場製作協助營業態樣認定訪視表（下稱 112 年 9 月 21 日訪視表），以 112 年 9 月 27 日北市商三字第 11260325305 號函移請原處分機關依權責處理。經原處分機關審認該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 38 組：倉儲業」，依同自治條例第 8 條規定，在第 3 種住宅區不允許作「第 38 組：倉儲業」使用，乃以 112 年 10 月 24 日北市都築字第 1123072392 號函（下稱 112 年 10 月 24 日函）通知系爭建築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營業態樣情事，將逕依都市計畫法裁處，該函於 112 年 10 月 26 日送達。上開函漏未記載商業處稽查結果，原處分機關嗣以 112 年 11 月 14 日北市都築字第 1123078939 號函（下稱 112 年 11 月 14 日函）補正說明，該函於 112 年 11 月 15 日送達。

二、嗣商業處於 113 年 2 月 20 日派員至系爭建物訪視，現場設有 2 座冷藏庫及數個籃筐置有蔬菜，有 2 名工作人員整理蔬果後送至本市餐飲業者，該場所作為蔬果批發業之倉庫使用，乃當場製作 113 年 2 月 20 日協助營業態樣認定訪視表（下稱 113 年 2 月 20 日訪視表），經訴願人之員工簽名確認並移請原處分機關處理。案經原處分機關審認訴願人未停止違規使用，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）第 3 類第 1 階段規定，以 113 年 3 月 27 日北市都築字第 11330234141 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 113 年 3 月 29 日送達。訴願人不服，於 113 年 4 月 26 日向本府提起訴願，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……（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
第三十八組：倉儲業	（一）冷藏庫、冷凍庫。 （二）貨櫃運輸之集散裝卸場或庫房。 （三）貨運、貨櫃、遊覽車客運、航空運輸、報關、快遞業之車輛調度停放場及貨物提存場

	房。 (四) 其他倉儲業或一般物品提存場房
第四十組：農產品批發業	(一) 果菜批發業。

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 1 階段	第 2 階段	第 3 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。	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。」

110 年 6 月 9 日府授都規字第 1103047598 號函釋（下稱 110 年 6 月 9 日函釋）：「主旨：有關『類似倉儲使用』場所於本市土地使用分區管制自治條例之組別認定及處理程序方式，修正如說明，請查照並轉知。說明：……二、有關『類似倉儲使用』場所，係指存放營業相關物品之倉儲空間、場所。三、配合實務上『類似倉儲使用』場所所有關單一公司（商號）及樓地板面積等條件之檢討方式，前開場所涉本市土地使用分區管制自治條例之組別認定方式如下：（一）倉儲空間設置於營業場所內者，以本業認之。（二）倉儲空間與營業場所非於同一處所，符合下列情形者得以本業認定，餘以『第 38 組：倉儲業』認定：1. 現場無對外營業，亦非屬辦公、連絡處所。2. 屬單一公司（商號）之儲存場所，且樓地板面積未超過 100 平方公尺。……。」

111 年 3 月 28 日府授都規字第 1113026443 號函釋：「主旨：有關本市土地使用分區管制自治條例及其附條件允許使用標準之『營業樓地板面積』認定與執行方式，修正如說明，請查照。說明：……

二、有關旨揭自治條例及標準之『營業樓地板面積』，係指單戶營業空間面積，認定方式如下：（一）『第 21 組：飲食業』、『第 22 組：餐飲業』及『第 32 組：娛樂服務業（十一）飲酒店（營業樓地板面積超過 150 平方公尺者）』……（二）非屬前開使用組別者，其『機房』、『廁所』部分得不計入營業樓地板面積，且以合計不得超過 20 %營業樓地板面積為限。三、上開單戶面積得以建物登記簿謄本面積（不含陽台及雨遮）、開業建築師或室內裝修管理辦法第 16 條規定之專業設計技術人員簽證圖面擇一核算。……。」

二、本件訴願理由略以：訴願人僅承租系爭建物前半部分約 82.64 平方公尺，用以經營日常用品零售業，符合臺北市土地使用分區管制自治條例及臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準之規範。且原處分作成前，商業處未曾訪視，亦未給予訴願人陳述意見之機會，原處分認定係有違誤，應予撤銷。

三、查系爭建物位於都市計畫第 3 種住宅區，訴願人有如事實欄所述使用系爭建物作為蔬果批發業使用之倉庫之違規事實，有系爭建物地籍套繪都市計畫使用分區圖、商業處 112 年 9 月 21 日訪視表、113 年 2 月 20 日訪視表、原處分

機關 112 年 10 月 24 日函、112 年 11 月 14 日函及其送達證書、現場照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張僅承租系爭建物前半部分約 82.64 平方公尺，用以經營日常用品零售業，符合臺北市土地使用分區管制自治條例及臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準之規範，原處分作成前，商業處未曾訪視，亦未給予訴願人陳述意見之機會云云。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。
- (二) 復按臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條所定附表，使用項目為冷藏庫、冷凍庫之場所屬「第 38 組：倉儲業」；再按本府 110 年 6 月 9 日函釋意旨，配合實務上「類似倉儲使用」場所有關單一公司（商號）及樓地板面積等條件之檢討方式，「類似倉儲使用」場所涉臺北市土地使用分區管制自治條例之組別認定方式為：倉儲空間設置於營業場所內者，以本業認之；倉儲空間與營業場所非於同一處所，符合現場無對外營業，亦非屬辦公、連絡處所，且屬單一公司（商號）之儲存場所，樓地板面積未超過 100 平方公尺情形者，得以本業認定，未符合者，均以「第 38 組：倉儲業」認定。本件商業處於 113 年 2 月 20 日派員至系爭建物進行訪視，依其所製作之訪視表影本記載略以：「……二、現場狀況……作業中，營業時間：自 2 時至 8 時……無消費者……消費方式或其他補充說明事項：一、現場設有 2 冷藏庫及數個籃筐置有蔬菜，現場有 2 位工作人員還在整理蔬菜，整理後送置客戶端（台北市各餐飲業者），該址作為蔬果批發業之倉庫使用。……」113 年 2 月 20 日訪視表並經訴願人之員工簽名確認在案。又依商業處 113 年 2 月 20 日現場採證照片顯示，系爭建物現場設有 2 冷藏櫃及數個籃筐置有蔬菜，現場有 2 位工作人員還在整理蔬菜，整理後送置客戶端（台北市各餐飲業者，有銷貨產品明細表-產品+對象別、客戶名稱），該址確係作為蔬果批發業之倉庫使用。訴願人主張以經營日常用品零售業等節，與事實不符，尚難憑採。
- (三) 至訴願主張僅承租系爭建物前半部分約 82.64 平方公尺，營業樓地板面積符合法規規定等節，惟依本府 111 年 3 月 28 日府授都規字第 1113026443 號函釋意旨，本案營業場所面積之認定係地政事務所建物登記謄本所載面積為

準，查系爭建物標示部資料，建物分層面積為 90.85 平方公尺，附屬建物（平台）面積為 16.71 平方公尺，建物登記面積合計為 107.56 平方公尺（含平台），非以訴願人自述之營業面積為據。是系爭建物之倉儲空間與訴願人之營業場所非於同一處所，符合現場無對外營業，亦非屬辦公、連絡處所，且屬單一公司之儲存場所，而其樓地板面積超過 100 平方公尺之情形，原處分機關依本府 110 年 6 月 9 日函釋意旨，認定系爭建物之營業態樣屬「第 38 組：倉儲業」，並無違誤。再查系爭建物之土地使用分區為第 3 種住宅區，依據前開自治條例第 8 條規定，第 3 種住宅區不允許作「第 38 組：倉儲業」使用，系爭建物違規作為「第 38 組：倉儲業」使用之事證明確，洵堪認定。縱設訴願人主張其營業面積小於 100 平方公尺為真，以其本業之營業態樣「第 40 組：農產品批發業（一）果菜批發業」認定，惟第 3 種住宅區亦不允許作「第 40 組：農產品批發業（一）果菜批發業」之使用。又按行政罰法第 42 條第 6 款規定，原處分機關得不給予陳述意見之機會。本件訴願人之違規事實既有卷附訪視表、採證照片等影本可稽，客觀上明白足以確認；況訴願人及原處分機關業於 113 年 7 月 8 日至本府訴願審議委員會進行訴願陳述意見程序，依行政程序法第 114 條第 1 項第 3 款規定，應認已事後給予訴願人表示意見之機會。訴願主張各節，均不足採。從而，原處分機關所為處分，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

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 范 秀 羽
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒
委員 宮 文 祥

中 華 民 國 113 年 7 月 18 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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）

