

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 11 月 7 日都築字第 11330625091 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○○號○○樓及地下○○樓、○○號○○樓及地下○○樓建築物（下稱系爭建物），位於都市計畫第 3 之 2 種住宅區。本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）113 年 6 月 18 日派員至系爭建物查察，查得現場○○號設有多個籃框置放蔬菜，為整貨理貨地方，○○號為辦公室使用，另設有 1 冷藏庫，主要係提供蔬菜予本市各餐廳收取價金之營利事業。消費方式依批發價格計算，亦屬經營批發業務，而地下樓設 1 大型冷藏庫，乃當場製作臺北市商業處協助營業態樣認定訪視表（下稱 113 年 6 月 18 日訪視表），嗣以 113 年 6 月 24 日北市商三字第 11360207371 號函移請原處分機關依權責處理。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 40 組：農產品批發業」，而系爭建物之土地使用分區為第 3 之 2 種住宅區，依該自治條例第 8 條之 1 規定，第 3 之 2 種住宅區不允許作「第 40 組：農產品批發業（一）果菜批發業」使用，乃以 113 年 7 月 18 日北市都築字第 1133055166 號函（下稱 113 年 7 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 個月後經本府權責機關稽查仍有經營上開營業態樣情事，原處分機關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裁處。113 年 7 月 18 日函於 113 年 7 月 22 日送達。商業處於 113 年 8 月 15 日、9 月 13 日派員前往系爭建物訪視均查認訴願人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「蔬果批發業」。

二、嗣商業處於 113 年 10 月 11 日再次派員至系爭建物查察，認定訴願人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蔬果批發業，乃當場製作營業態樣認定訪視表（下稱 113 年 10 月 11 日訪視表），經訴願人之員工簽名

確認，嗣移請原處分機關依權責處理。經原處分機關審認訴願人違反都市計畫法第 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 條之 1 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 113 年 11 月 7 日北市都築字第 11330625091 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 11 月 11 日送達，訴願人不服，於 113 年 12 月 4 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：在中央為內政部；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……（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 8 條之 1 規定：「在……第三之二種住宅區內得為第三種住宅區規定及下列規定之使用：一、允許使用……（二）第十六組：文康設施。二、附條件允許使用……（七）第三十七組：旅遊及運輸服務業。」

第 5 條附表（節錄）

使用組	使用項目
-----	------

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 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。
備註	1、裁處對象：第 1 階段函發裁處違規使用人，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。」

二、本件訴願理由略以：訴願人商業登記核准項目為蔬果、水產製造批發業，訴願人經營農產品配送，由多家農產品運送至系爭建物，由訴願人分裝再送至客戶指定地，系爭建物為臨時性蔬果轉運站，訴願人為蔬果運輸服務業，請撤銷原處分。

三、查系爭建物坐落於本市土地使用分區之第 3 之 2 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 113 年 6 月 18 日訪視表、113 年 10 月 11 日訪視表、原處分機關 113 年 7 月 18 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、至訴願人主張其商業登記核准項目為蔬果、水產製造批發業，訴願人經營農產品配送，由多家農產品運送至系爭建物，由訴願人分裝再送至客戶指定地，系爭建物為臨時性蔬果轉運站，訴願人為蔬果運輸服務業云云。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）查本件依商業處 113 年 10 月 11 日訪視表影本記載略以：「……二、現場狀況……營業中，作業時間：自凌晨 2 時至 9 時……無消費者……消費方式或其他補充說明事項：現場○○號放置數籃蔬菜，地下○○樓設 1 冷藏庫及數籃蔬菜，數位員工正在整理蔬菜，○○號○○樓設 1 辦公室及 1 冷藏庫，主要於該址整理蔬菜後送至客戶端（市場、飯店、百貨公司、餐廳等），經要求業者提供下游出貨單，業者表示不方便提供。三、訪視結果：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蔬果批發業……」該營業態樣認定訪視表並經訴願人之員工簽名確認在案。復依商業處 113 年 10 月 11 日現場採證照片顯示，系爭建物○○號○○樓放置數籃蔬菜，地下○○樓設有 1 冷藏櫃及數個籃筐置有蔬菜，現場有 6 位工作人員正在整理蔬菜；系爭建物○○號○○樓有辦公桌、事務機及冷藏庫，該址確係作為蔬果批發業使用。另經商業處以 113 年 12 月 6 日北市商三字第 1136040666 號函查復略以：「……說明：……二、……稽查時，現場生財設備（冷藏庫、蔬菜、放置

蔬菜之紙箱、籃筐等），現場蔬菜整理販售情形，每月稽查時，業者皆表示送至市場、餐廳、飯店等販售，按經濟部 99 年 9 月 3 日經商字第 09900644130 號函釋批發業與零售業之認定，依主計處 99 年 8 月 12 日處仁一字第 0990005016 號函，批發業與零售業之劃分，主要係以『銷售對象』作區分……，批發業之銷售對象以機構或產業為主，零售業之銷售對象則以一般民眾為主，爰審認該公司應屬經營蔬果批發業，……本處訪視當下，係依現場設備及從業人員之說明……本案營業態樣認定部分尚無疑義，另按經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表檢索系統，尚查無訴願人所訴之『蔬果運輸服務業』……」，訴願人主張以經營蔬果運輸服務業等節，與事實不符，尚難憑採，訴願人應係誤解法令，不足採據。又訴願人主張商業登記核准項目為蔬果、水產製造批發業等語，然查訴願人原申請公司設立登記於本市大同區○○○路○○○巷○○號○○樓，其申請時於「營業場所土地使用分區管制與建築管理規定審查及查詢表」勾選不同意至本府「營業場所審查與查詢服務櫃檯」審查，且該表已載明取得公司登記後，營業場所仍應符合都市計畫、建築管理等相關規定，並向原處分機關查詢，倘查詢結果不符合土地使用分區管制等相關規定，應另擇其他合法營業場所營業，經當時代表人陳承豪簽名確認在案，是公司經核准設立登記，此與土地及建物是否合法使用係屬二事，訴願人實際經營業務之營業場所仍應符合都計、建管、消防等法令規定，本府亦以 106 年 12 月 11 日府產業商字第 10661320800 號及第 10661320801 號函敘明上情告知訴願人在案。縱訴願人於 108 年 8 月 6 日變更公司登記地址至系爭建物地址，其變更後之營業場所仍應符合土地使用分區管制相關規定，違反者，應受上開法令之處罰，訴願主張，應屬誤解法令，不足採憑。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

委員 張 慕 貞

委員 陳 愛 娥

委員 邱 駿 彥

委員 李 瑞 敏

委員 王 士 帆

委員 陳 衍 任

委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 2 月 21 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）