

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 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 114 年 4 月 14 日北市都築字第 11430248553 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人所有本市萬華區○○○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，查得案外人○○○○有限公司（下稱○○公司）於現場○○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（下稱訪視表），嗣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○○公司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，原處分機關將逕依都市計畫法裁處。113 年 7 月 18 日函於 113 年 7 月 22 日送達○○公司。同函並副知系爭建物所有權人即訴願人，善盡監督管理使用人合法使用之責，倘上開營業行為之使用人異動，所有權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予裁處，該函於 113 年 7 月 22 日送達訴願人。
- 二、商業處於 113 年 8 月 15 日、9 月 13 日、113 年 10 月 11 日派員前往系爭建物訪視均查認○○公司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」，並當場製作訪視表，嗣移請原處分機關依權責處理。經原處分機關審認○○公司違反都市計畫法第 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 11330625092 號函（下稱 113 年 11 月 7 日函）檢送同日期北市都築字第 11330625091 號裁處書（下稱 113 年 11 月 7 日裁處書）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（○○公司不服 113 年 11 月 7 日裁處書，向本府提起訴願，經本府以 114 年 2 月 21 日府訴三字第 1136087894 號訴願決定：「訴願駁回。」在案），並副知訴願人，請其善盡所有權人監督管理之責，屆期未停止違規使用，得依法予以裁處所有權人，113 年 11 月 7 日函於 113 年 11 月 11 日送達訴願人。

三、商業處復於 114 年 3 月 19 日派員至系爭建物訪視，發現○○公司仍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之「蔬果批發業」，除當場製作訪視表，並移請原處分機關依權責處理。原處分機關審認○○公司違反都市計畫法第 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 項及查處作業程序第 3 類第 2 階段規定，以 114 年 4 月 14 日北市都築字第 11430248551 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 114 年 4 月 14 日北市都築字第 11430248553 號裁處書（下稱原處分）處訴願人 10 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內停止違規使用，原處分於 114 年 4 月 16 日送達。訴願人不服，於 114 年 4 月 23 日向本府提起訴願，4 月 30 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 2 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處罰。 未能於前項期限內改善者，得提出具體改善計畫向臺北市政府都市發展局(以下簡稱都發局)申請延長，都發局依實際狀況重新核定改善期限，最長不得超過 3 個月，並以 1 次為限。
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；第二階段、第三階段函發裁處違規使用人及建築物(或土地)所有權人，兩者分別裁處。……		

」

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：訴願人於原處分機關通知系爭建物不允許做農產品批發業時，即聯繫○○公司尋求解決之道。嗣收到 113 年 11 月 7 日函時，亦聯繫○○公司，其允諾將搬離，事後告知系爭建物明年續租僅作會計部門，訴願人思想應該沒問題，故簽約 3 年至 116 年 12 月 31 日。訴願人於收到原處分，始知○○公司因新承租地點須 5 月中旬後方將蔬果批發業遷入，訴願人因信任○○公司致錯失查核時機致遭裁罰，實屬冤枉，請撤銷原處分。

三、查訴願人所有系爭建物位於本市土地使用分區之第 3 之 2 種住宅區，依臺北市土地使用分區管制自治條例第 8 條之 1 規定，在第 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。案外人○○公司於系爭建物違規作「第 40 組：農產品批發業（一）果菜批發業」使用之事實，經原處分機關以 113 年 11 月 7 日裁處書處○○公司 6 萬元罰鍰及限於文到次日起 3 個月內停止違規使用，並以 113 年 11 月 7 日函副知訴願人請其善盡所有權人監督管理之責及依限期停止違規使用後，商業處復於 114 年 3 月 19 日再次查察，仍發現○○公司於系爭建物持續違規作「第 40 組：農產品批發業（一）果菜批發業」使用之事實，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、8 月 15 日、9 月 13 日、10 月 11 日及 114 年 3 月 19 日訪視表、現場照片、原處分機關 113 年 11 月 7 日裁處書、113 年 11 月 7 日函及其送達證明等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其因誤信○○公司，致錯失查核時機，實屬冤枉云云：

- (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) 商業處於 114 年 3 月 19 日派員至系爭建物訪視，依其現場所作之訪視表影本記載略以：「……二、現場狀況：營業中，營業時間：自凌晨 2 時至 10 時……無消費者。……消費方式或其他補充說明事項：現場○○號○○樓設 1 辦公桌及 1 冷藏庫，○○號○○樓放置數籃蔬菜，地下○○樓設 1 冷藏庫、1 冷凍庫及放置數籃蔬菜。主要於該址整理蔬菜後送至客戶端（飯店、餐廳等），業者現場提供下游出貨單供參。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……。」並經○○公司員工○○○簽名確認在案；復依卷附 114 年 3 月 19 日現場照片影本所示，系爭建物現場放置數籃蔬菜，地下○○樓設 1 冷藏庫及數籃蔬菜，數位員工正在整理蔬菜，並有出貨單。且○○公司前因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之蔬果批發業經原處分機關予以裁處，其不服提起訴願，亦經本府前揭訴願決定予以駁回在案，業如前述，本件仍經商業處查獲相同營業態樣，是其違規使用之事實，堪可認定。○○公司於系爭建物持續經營蔬果批發業，該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（一）果菜批發業」；再查系爭建物坐落之土地使用分區為第 3 之 2 種住宅區，依臺北市土地使用分區管制

自治條例第 8 條之 1 等規定，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，訴願人既為系爭建物所有權人，本於對該建物之所有而對之具有事實上管領力，所承擔的是對其等所有物合法與安全狀態之維護，若建物之狀態產生違法情事，即負有排除違法狀態回復合法狀態之責任。本件依卷附相關資料可知，原處分機關以系爭建物有違規作為果菜批發業使用之情事，自 113 年 7 月 18 日起數次發函通知訴願人善盡其等監督管理之責，惟系爭建物仍繼續違規作為果菜批發業使用；訴願人自承誤信○○公司，而未查核，是其於原處分機關通知應限期停止違規使用後，並未再向使用人確認系爭建物已停止違規使用，則其僅消極性監督，並無其他積極排除違規使用之措施，是訴願人未盡所有權人排除建築物違法狀態、維持合法使用狀態之責任，難謂不可歸責。則原處分機關審認訴願人違反都市計畫法第 34 條等規定，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

五、至訴願人就原處分申請停止執行 1 節，業經本府審認並無訴願法第 93 條第 2 項規定得停止執行之情形，以 114 年 5 月 7 日府訴三字第 1146083121 號函復訴願人在案，併予敘明。

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  
委員 張 慕 貞  
委員 邱 駿 彥  
委員 李 瑞 敏  
委員 王 士 帆  
委員 陳 衍 任  
委員 周 宇 修  
委員 陳 佩 慶  
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 6 月 27 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）