

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 114 年 9 月 4 日北市都築字第 11430666241 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○○街○○巷○○號○○樓及○○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）114 年 1 月 15 日派員至系爭建物查察，查得現場○○號及○○號各設有 1 冷藏庫，皆擺放數籃蔬菜；現場蔬菜從第一果菜市場買入，整理後送至雙北各餐廳；現場有員工正在整理蔬菜，為存放及整理蔬菜之場所，乃當場製作臺北市商業處協助營業態樣認定訪視表（下稱 114 年 1 月 15 日訪視表），經訴願人之代表人簽名確認，嗣該處認定訴願人經營「蔬果批發業」，以 114 年 1 月 17 日北市商三字第 11460027897 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行為時第 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 種住宅區，依該自治條例行為時第 8 條規定，第 3 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 114 年 2 月 17 日北市都築字第 1143012495 號函（下稱 114 年 2 月 17 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，114 年 2 月 17 日函於 114 年 2 月 21 日送達。
- 二、嗣商業處於 114 年 8 月 13 日再次派員前往系爭建物訪視，現場 38 號有 1 座冷藏庫及 38、39 號都有數籃蔬菜，整理中供臭豆腐店、水煎包店，雲端廚房自行至現場拿貨，乃當場製作協助營業態樣認定訪視表（下稱 114 年 8 月 13 日訪視表），經訴願人之員工簽名確認，嗣該處認定訴願人經營批發業務，並以 114 年 8 月 14 日北市商三字第 11460293272 號函（下稱 114 年 8 月 14

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114年9月4日北市都築字第11430666242號函(下稱114年9月4日函)檢送同日期北市都築字第11430666241號裁處書(下稱原處分)，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。原處分於114年9月10日送達，訴願人不服，於114年9月23日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、本件訴願書「訴願請求」欄雖記載：「請求撤銷中華民國114年9月4日北市都築字第11430666242號函之裁罰處分書及繳款單……」，惟查原處分機關114年9月4日函僅係檢送原處分等予訴願人之函文，揆其真意，訴願人應係不服原處分，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(一)第十二組：公用事業設施。但不包括(十)加油站、液化石油氣汽車加氣站。……(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。……」

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……。	
	……	

」
 行政院主計處 99 年 8 月 12 日處仁一字第 0990005016 號書函釋：「主旨：有關批發業與零售業認定疑義乙案……說明：……二、本處行業標準分類係供統計分類之用，以『場所單位』之主要經濟活動作為分類基礎，按行業標準分類第 8 次修訂（95 年 5 月版）原則，批發業與零售業之劃分，主要係以『場所單

位』銷售對象作區分，其中批發業之銷售對象以機構或產業（包括食品製造業及餐飲業者等）為主，零售業之銷售對象則以一般民眾為主，故從事買進蔬菜，再銷售給餐廳之經濟活動，可歸屬 4541 細類『蔬果批發業』。……」

經濟部 99 年 9 月 3 日經商字第 09900644130 號函釋：「主旨：有關批發業與零售業認定疑義一案……說明：……二，有關批發業與零售業認定疑義一案，本部以 99 年 8 月 9 日經商字第 099002418870 號函詢行政院主計處，經該處 99 年 8 月 12 日處仁一字第 0990005016 號書函復意見表示……有關批發業與零售業之認定，……參酌前開行政院主計處之意見辦理。」

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：訴願人經商業處 114 年 5 月 13 日北市商三字第 1146014232 號函（下稱 114 年 5 月 13 日函）、114 年 5 月 28 日北市商三字第 1146015413 號函（下稱 114 年 5 月 28 日函）及 114 年 6 月 11 日北市商三字第 1146015716 號函（下稱 114 年 6 月 11 日函）備查為零售業，請撤銷原處分。

四、查系爭建物坐落於本市土地使用分區之第 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 114 年 1 月 15 日訪視表、114 年 8 月 13 日訪視表及現場照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其業經商業處備查為零售業云云：

（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）查本件依商業處 114 年 8 月 13 日訪視表影本記載略以：「……二、現場狀況：整理蔬菜中……營業時間：自 5 至 10 時現場無法提供銷貨單（因為老闆不在）……無消費者……消費方式或其他補充說明事項：現場○○號有 1 座冷藏庫及○○、○○號都有數籃……菜整理中供臭豆腐店、水煎包店、雲端廚房自行至現場拿貨高麗菜 45.46 元 1 斤……」，該訪視表經訴願人之員

工簽名確認在案，並有現場採證照片可稽。另商業處 114 年 8 月 14 日函略以，依前揭經濟部函釋，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，爰審認訴願人經營批發業。訴願人主張經營農產品零售業一節，與事實不符，尚難憑採。另商業處業以 114 年 9 月 26 日北市商三字第 1146034320 號函查復略以，該處於 114 年 5 月 1 日派員至系爭建物訪視，○○號設 1 冷藏庫做存放蔬菜之倉庫使用，○○號擺放各式蔬菜，負責人表示現場蔬菜自第一果菜市場購入整理後提供不特定人選購，惟訪視時現場無下游出貨單據可提供，爰為了解訴願人是否亦有販售予其他產業機構，爰分別以 114 年 5 月 13 日函通知訴願人提供下游出貨單據及以 114 年 5 月 28 日函通知訴願人提供具買受人之發票，經訴願人以 114 年 6 月 3 日函回復並提供下游發票，爰以 114 年 6 月 11 日函復訴願人。查上開函文係商業處為釐清其於 114 年 5 月 1 日稽查訴願人經營業務之函文。上開 114 年 5 月 1 日現場稽查之營業態樣及相關事證與本件商業處嗣於 114 年 8 月 13 日訪視時所查得訴願人有銷售餐飲業者，實際經營蔬果批發業之營業態樣，兩者不同，訴願人尚難據以而邀免責。又查訴願人商業登記核准項目為農產品零售業，然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，違反者，應受上開法令之處罰，縱訴願人經核准於系爭建物營業項目「農產品零售業」，惟其實際營業態樣為蔬果批發業，不符土地使用分區管制規定，原處分機關予以裁處，並無違誤。訴願主張，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。

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 陳 愛 娥
委員 邱 駿 彥
委員 李 瑞 敏
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 12 月 12 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）