

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 8 月 6 日北市都築字第 11430577741 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、本市中山區○○○路○○段○○巷○○號建築物（下稱系爭建物，其 1 樓、平台及地下 1 樓建物登記面積分別為 143.41 平方公尺、19.84 平方公尺、165.79 平方公尺，建物登記面積合計為 329.04 平方公尺），位於都市計畫第 4 種住宅區及邊界部分原屬第 4 種住宅區是否在第 3 種商業區應依建築線或俟地籍測量分割後再確定（下稱原屬第 4 種住宅區），臨接 6 公尺寬計畫道路（因系爭建物大部分位於第 4 種住宅區，僅邊界部分位於原屬第 4 種住宅區，故本件以系爭建物位於第 4 種住宅區為論述）。本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）114 年 1 月 10 日、114 年 2 月 5 日派員至系爭建物 1 樓及地下 1 樓訪視，查得訴願人於系爭建物 1 樓及地下 1 樓經營經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表定義之「布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業」、「飲料店業」，並當場製作臺北市商業處協助營業態樣認定訪視表（下稱營業態樣認定訪視表），移請原處分機關依權責處理。經原處分機關審認訴願人經營「布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業」、「飲料店業」之營業態樣分別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 19 組：一般零售業甲組（十九）衣著、鞋、帽、傘、服飾品」、「第 22 組：餐飲業（一）營業樓地板面積超過 150 平方公尺之飲食業」。因依同自治條例第 9 條規定，第 4 種住宅區得附條件允許作「第 19 組：一般零售業甲組（十九）衣著、鞋、帽、傘、服飾品」使用（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），不允許作「第 22 組：餐飲業（一）營業樓地板面積超過 150 平方公尺之飲食業」，因系爭建物臨接寬度 6 公尺之計畫道路不符合上開允許使用條件（設置地點應臨接寬度 8 公尺以上之道路），亦不得作

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行為時第 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 9 條規定：「在第四種住宅區內得為下列規定之使用：一、允許使用……（十三）第十五組：社教設施。（十四）第十六組：文康設施。二、附條件允許使用……（四）第十九組：一般零售業甲組。……（六）第二十一組：飲食業。（七）第二十六組：日常服務業。……」

行為時第 5 條附表（節錄）

使用組	使用項目
第 19 組：一般零售業甲組	(十九)衣著、鞋、帽、傘、服飾品。
第 22 組：餐飲業	(一)營業樓地板面積超過 150 平方公尺之飲食業。 (二)飲酒店(營業樓地板面積 150 平方公尺以下者)。

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。」行為時第 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	備註
住四	第 19 組：一般零售業甲組	第……(十九)……目： 一、設置地點應臨接寬度 8 公尺以上	

..... (十九)衣著、鞋、帽、傘、服飾品。	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。	
----------------------------	--	--

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
第三類	其他(非屬於第一類或第二類者)。	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。」

- 二、本件訴願理由略以：訴願人已加入○○發展協會申請連署適用商圈輔導作業原則，連署書登記名稱為「○○有限公司○○○門市」，當時係填稅籍登記地址（系爭建物 1 樓），但事實上訴願人係公證承租系爭建物 1 樓及地下 1 樓，系爭建物 1 樓及地下 1 樓均為訴願人使用，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 4 種住宅區部分，臨接 6 公尺寬計畫道路，依臺北市土地使用分區管制自治條例第 9 條規定，在第 4 種住宅區得附條件允許作「第 19 組：一般零售業甲組（十九）衣著、鞋、帽、傘、服飾品」使用（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），系爭建物坐落於第 4 種住宅區部分臨接道路寬度不符合上開允許使用條件（設置地點應臨接寬度 8 公尺以上之道路），仍不得作「第 19 組：一般零售業甲組（十九）衣著、鞋、帽、傘、服飾品」使用。訴願人前於 114 年 1 月 10 日、2 月 5 日在系爭建物 1 樓及地下 1 樓作「布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業」、「飲料店業」使用，就系爭建物地下 1 樓部分，經原處分機關以 114 年 3 月 10 日函通知系爭建物使用人即訴願人，並副知系爭建物所有權人○君等 2 人，系爭建物地下 1 樓經營「布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業」及「飲料店業」，已違反都市計畫等相關規定，請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之營業態樣情事，將依都市計畫法裁處，該函於 114 年 3 月 14 日送達訴願人。嗣經商業處於 114 年 6 月 26 日派員前往系爭建物 1 樓及地下 1 樓訪視，發現訴願人於系爭建物 1 樓及地下 1 樓仍經營「布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業」，原處分機關審認系爭建物 1 樓已透過○○發展協會請連署適用商圈輔導作業原則（申請納管項目：服飾零售業），惟系爭建物地下 1 樓並未申請連署適用上開作業原則，且仍持續在第 4 種住宅區違規作「第 19 組：一般零售業甲組（十九）衣著、鞋、帽、傘、服飾品」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 114 年 1 月 10 日、2 月 5 日、6 月 26 日營業態樣認定訪視表、原處分機關 114 年 3 月 10 日函及其送達證明等影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張其已加入○○發展協會申請連署適用商圈輔導作業原則，當時係填稅籍登記地址（系爭建物 1 樓），事實上其係承租使用系爭建物 1 樓及地下 1 樓云云：

- (一) 按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；違反都市計畫法或直轄市政府等依該法所發布之命令者，得處所有權人及使用人等 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並勒令停止使用等；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；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 6 月 22 日營業態樣認定訪視表影本記載略以：「……訪視地點中山區○○○路○○段○○巷○○號○○樓及地下○○樓……訪視對象○○有限公司……二、現場狀況……營業中，營業時間：自 14 時至 22 時……消費方式或其他補充說明事項：現場陳列多款服飾及飾品、包包、鞋子等，主要販售前述商品予不特定人之營業事業，消費方式：依商品標價收費。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布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業……」，該營業態樣認定訪視表並經在場人員店長○○○簽名確認在案。又訴願人主張其透過○○發展協會向原處分機關申請納管適用商圈輔導作業原則，系爭建物 1 樓、地下 1 樓均為其營業使用云云，惟查訴願人透過○○發展協會於 113 年 12 月 30 日向原處分機關申請納管適用商圈輔導作業原則，申請納管營業地址樓層為系爭建物 1 樓，系爭建物地下 1 樓並非申請納管營業地址樓層，有○○發展協會 113 年 12 月 30 日函附連署書影本在卷可憑。是原處分機關依據商業處 114 年 6 月 26 日認定訴願人在系爭建物 1 樓及地下 1 樓經營「布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業」，該營業態樣係歸屬臺北市土地使用分區管制自治條例行為時第 5 條規定之「第 19 組：一般零售業甲組（十九）衣著、鞋、帽、傘、服飾品」，並考量系爭建物 1 樓已申請連署適用商圈輔導作業原則，且經原處分機關以 114 年 9 月 11 日北市都築字第 1143065838 號函同意核准納管在案，惟訴願人在系爭建物地下 1 樓經營「第 19 組：一般零售業甲組（十九）衣著、鞋、帽、傘、服飾品」部分，因系爭建物不符合上開設置地點應臨接寬度 8 公尺以上之道路之允許使用條件，且未有向原處分機關申請適用商圈輔導作業原則紀錄等情事，即不允許作「第 19 組：一般零售業甲組（十九）衣著、鞋、帽、傘、服飾品」使用，系爭建物地下 1 樓違規使用之事證明確，洵堪認定。訴願主張，不足採據。從而，本件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、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 陳 愛 娥
委員 邱 駿 彥
委員 李 瑞 敏
委員 陳 衍 任
委員 陳 佩 慶
委員 邱 子 庭
委員 陳 陽 升

中 華 民 國 114 年 12 月 26 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)