

訴 願 人 ○○○即○○農產行

訴 願 代 理 人 ○○○ 律師

訴 願 代 理 人 ○○○ 律師

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 12 月 12 日北市都築字第 11430928971 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○○之○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），位於都市計畫第 3 之 2 種住宅區。原處分機關所屬臺北市建築管理工程處（下稱建管處）、本市商業處（下稱商業處）等機關配合本市市場處（下稱市場處）於民國（下同）114 年 6 月 20 日派員至系爭建物執行本市萬華區○○里○○○路○○段住宅區內違規營業蔬果及肉品批發業者聯合稽查，查得訴願人於現場獨資經營「○○農產行」，並設有 1 座冷凍櫃內置有蔬菜，主要作為存放蔬菜之倉庫，整理後送至本市第一果菜批發市場（下稱第一果菜市場）（編號：xxxx）販售，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 6 月 20 日訪視表），經現場人員簽名確認，嗣該處認定系爭建物係為存放蔬果之倉庫，整理後送至第一果菜市場攤位編號 xxxx，該攤商○君為該果菜市場之承銷人，由○君進行販售，該商號應屬經營批發業務，乃分別以 114 年 7 月 3 日北市商三字第 11460237051 號函及 8 月 26 日北市商三字第 1146029787 號函（下稱 114 年 8 月 26 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 條及第 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」使用，乃以 114 年 8 月 29 日北市都築字第 1143065742 號函（下稱 114 年 8 月 29 日函；該函誤植系爭建物土地使用分區部分，業經原處分機關以 114 年 10 月 9 日北市都築字第 1140007327 號函更正在案）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 8 月 29 日函於 114 年 9 月 2 日送達。

二、嗣商業處於 114 年 11 月 14 日再次派員前往系爭建物訪視，查認現場設有 1 座冷藏櫃並置有蔬菜，現場人員表示系爭建物主要為存放蔬菜之倉庫使用，現場之蔬菜整理後送至第一果菜市場攤位（編號：xxx）及板橋果菜批發市場攤位（編號：xxx）零售；另提供網路下單由物流公司配送至客戶端，乃當場製作協助營業態樣認定訪視表（下稱 114 年 11 月 14 日訪視表），經現場人員簽名確認，嗣該處以 114 年 11 月 19 日北市商三字第 11460414751 號函移請原處分機關依權責處理，原處分機關函請商業處及市場處協助確認訴願人於第一果菜市場擺設攤位之營業態樣、攤位登記負責人及釐清該攤商（攤主）是否向訴願人進貨販售等情事，經市場處及商業處分別以 114 年 12 月 2 日北市市批字第 1143029572 號函（下稱 114 年 12 月 2 日函）及 114 年 12 月 9 日北市商三字第 1146042842 號函（下稱 114 年 12 月 9 日函）復略以，訴願人並非臺北農產運銷股份有限公司（下稱農產公司）登記承銷人，訴願人應係販售蔬菜予第一果菜市場攤位（編號：xxx，該攤商為登記販賣蔬菜之承銷人），訴願人並非送至自有攤位販售，訴願人應屬經營蔬果批發業。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、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 114 年 12 月 12 日北市都築字第 11430928971 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 114 年 12 月 16 日送達，訴願人不服，於 114 年 12 月 16 日在本府法務局網站聲明訴願，115 年 1 月 8 日補具訴願書，3 月 2 日補充訴願理由，5 月 18 日補正訴願程式及補充訴願資料，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 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：「在第三之一種住宅區、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（一）第十四組：人民團體。（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 40 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。……」

行為時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。」

二、本件訴願及補充理由略以：

- （一）原處分機關作成原處分，係以商業處 114 年 6 月 20 日稽查認定營業態樣為「蔬果批發業使用之倉庫」為前提，並未認定訴願人營業型態為「蔬果批發

業」，原處分就本件前提事實之認定有誤；又訴願人家族係共同經營蔬果零售業，而前述第一果菜市場攤位（編號：xxx）之攤商即為訴願人之母邱秀滿（下稱○君），訴願人係將存放於系爭建物之蔬果運送至○君之攤位，並非以批發商之角色向零售商供貨，原處分機關未考量訴願人與○君之親屬關係，而逕認系爭建物作蔬果批發業使用，原處分認定有誤，訴願人之營業態樣應為「蔬果零售業」。

（二）原處分機關作成原處分之程序，有將不同果菜市場名稱及攤位編號相互混淆記載之情形，原處分機關未盡行政程序法第 36 條之調查證據義務。

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 114 年 6 月 20 日訪視表、114 年 8 月 26 日函、114 年 11 月 14 日訪視表、原處分機關 114 年 8 月 29 日函及其送達證書、市場處 114 年 12 月 2 日函、商業處 114 年 12 月 9 日函、現場照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其家族係共同經營蔬果零售業，由其將存放於系爭建物之蔬果運送至其母○君位於第一果菜市場攤位（編號：xxx），並非以批發商之角色向零售商供貨，其營業態樣應為「蔬果零售業」；商業處 114 年 6 月 20 日訪視表並未認定訴願人營業型態為「蔬果批發業」，原處分就本件前提事實之認定有誤；原處分機關作成原處分之程序，有將不同果菜市場名稱及攤位編號相互混淆記載之情形，未盡行政程序法第 36 條之調查證據義務云云：

（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）本件依商業處 114 年 11 月 14 日訪視表影本記載略以：「……二、現場狀況：營業中，作業時間：自 2 時至 10 時……消費方式或其他補充說明事項：1. 訪視時現場設 1 座冷藏櫃，並置有蔬菜，主要係作為存放蔬菜之倉庫，整理後送至第一果菜市場 xxx 攤位及板橋果菜市場 xxx 攤位零售，另提供網路下單於該址整理後由大榮物流或新竹物流配送至客戶端。2. 現場○○之○○設有 1 冷藏……亦可提供不特定人選購。……」，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。市場處復以 114 年 12 月 2 日

函查告訴願人並非農產公司之登記承銷人；商業處並以 114 年 8 月 26 日函、114 年 12 月 9 日函認定訴願人應係販售蔬菜予第一果菜市場攤位（編號：xxx），並非送至自有攤位販售，訴願人經營態樣屬經營蔬果批發業，訴願人主張其將存放於系爭建物之蔬果運送至其母○君位於第一果菜市場攤位（編號：xxx），並非以批發商之角色向零售商供貨 1 節，依訴願人於訴願時檢附新竹物流股份有限公司（下稱新竹物流公司）請款明細表可知，訴願人於系爭建物整理蔬果後提供網路下單由新竹物流公司配送至客戶端，其中客戶端有鴻興汽車及米花餐桌等機構或產業，並非銷售予一般民眾，且其母縱為第一果菜市場攤商，為該市場之承銷人，其母與訴願人獨資之商號並非同一主體，訴願人既非該果菜市場承銷人及攤商，其銷售蔬果予第一果菜市場攤商、鴻興汽車、米花餐桌等機構或產業，其營業樣態為蔬果批發業，並經商業處所肯認在案，足證系爭建物確係作為蔬果批發業使用，堪予認定。是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、關於訴願人另對訴願代理人○○○律師於 115 年 2 月 13 日至本府閱覽卷宗時，本府限制閱覽商業處 114 年 12 月 9 日函等函文不服一節，就本府上開程序上處置，依訴願法第 76 條規定，訴願人得併同訴願決定提起行政訴訟，併予指明。

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（請假）
委員	張	慕	貞（代行）
委員	盛	子	龍
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
委員	陳	陽	升

中 華 民 國 115 年 8 月 11 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）