

訴 願 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 107 年 7 月 25 日北市都築字第 107601484 01 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、本府產業發展局（下稱產發局）接獲民眾反映本市松山區○○街○○巷○○號（下稱系爭建築物）違規設置中央廚房，乃於民國（下同）107 年 4 月 24 日派員至該址進行稽查，認定訴願人為「○○」之實際負責人，於系爭建築物經營「食品（四神湯）製造業」，乃當場製作臺北市政府工廠勘查紀錄表，並經訴願人簽名確認後，以 107 年 4 月 25 日北市產業工字第 1076001863 號函移請原處分機關處理。案經原處分機關查認系爭建築物之營業態樣歸屬臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條等規定之「第五十一組：公害最輕微之工業（五）即食餐食業」，而系爭建築物坐落之土地使用分區為「住宅用地（民生社區特定專用區）」，依台北市民生東路新社區特定專用區建築管理管制要點第 5 點規定，該社區主要係供住宅使用，除商業用地、市場及面臨 12 公尺以上道路之建築物地面層及地下層得依臺北市土地使用分區管制規則第 8 條之規定，供住宅以外之使用外，其餘者必須供住宅使用；然系爭建築物未臨接道路，僅得供住宅使用；原處分機關以訴願人有違反都市計畫法等規定之情事，乃以 107 年 5 月 8 日北市都築字第 10734241300 號函通

知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食品（四神湯）製造業之情事，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，該函於 107 年 5 月 10 日送達。

二、嗣產發局於 107 年 7 月 13 日再次派員前往系爭建築物稽查，發現訴願人於系爭建築物仍經營食品（四神湯）製造業，乃現場製作工廠勘查紀錄表，並經訴願人簽名確認後，以 107 年 7 月 17 日北市產業工字第 1076010744 號函請原處分機關處理。原處分機關嗣審認訴願

人違反都市計畫法第 38 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 10

7 年 7 月 25 日北市都築字第 10760148401 號裁處書處訴願人新臺幣（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。該裁處書於 107 年 7 月 31 日送達，訴願人不服

,

於 107 年 8 月 13 日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願書雖未載明訴願標的，惟於行政處分書發文日期及文號欄載明：「107 年 7 月 25 日」訴願請求欄載明：「原處分撤銷」理由欄載明：「..... 7 月 30 日收到六萬元罰鍰之裁處..... 撤銷此一行政處分。」並檢附原處分機關 107 年 7 月 25 日北市都築字第 10760148401 號裁處書影本，揆其真意，應係對該裁處書不服，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 32 條規定：「都市計畫得劃定住宅區、商業、工業等使用區，並得視實際情況，劃定其他使用區或特定專用區。.....」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 38 條規定：「特定專用區內土地及建築物，不得違反其特定用途之使用。」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）（局）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。.....。」第 26 條規定：「市政府得依本法第三十二條第二項規定將使用分區用建築物及土地之使用再予劃分不同程序之使用管制，並另訂土地使用分區管制自治條例管理。」

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，分為下列各組：..... 五十 第五十一組：公害最輕微之工業。..... 前項各款之使用項目，由市政府擬定，送臺北市議會審議。」第 8 條規定：「在第三種住宅區內得為下列規定之使用：..... 二、附條件允許使用..... （十九）第五十一組：公害最輕微之工業。」第 97 條之 5 規定：「本自治條例所稱附條件允許使用者，其核准標準由市政府定之，並送臺北市議會備查。」

臺北市土地使用分區管制規則第五條土地及建築物使用組之使用項目第 51 點規定：「第

五十一組：公害最輕微之工業 本組工業限於熱源使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、公害防治、抽水機及其附屬設備），不超過三馬力，電熱不超過卅千瓦（附屬設備與電熱不得流用於作業動力），作業廠房之總樓地板面積不超過一〇〇平方公尺（地下層有自然通風口開窗面積在廠房面積七分之一以上）者，其工廠性質規定如左：……（五）即食餐食業。……」

臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準第 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。」第 2 條規定：「臺北市各使用分區附條件允許使用之組別及使用項目如附表。」

（節錄）

分區	使用類別	核准條件	備註
住三	第五十一組：公害最輕微之工業	一、設置地點應臨接寬度 8 公尺以上之道路。	
	本組工業限於熱源使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、公害防治、抽水機及其附屬設備），不超過三馬力，電熱不超過卅千瓦（附屬設備與電熱不得流用於作業動力），作業廠房之總樓地板面積不超過一〇〇平方公尺（地下層有自然通風口開窗面積在廠房面積七分之一以上）者，其工廠性質規定如左：	二、限於建築物第 1 層及地下 1 層使用。	
	……		
	（五）即食餐食業。		
	……		

台北市民生東路新社區特定專用區建築管理管制要點第 5 點規定：「本社區主要係供住宅使用，除商業用地、市場及面臨十二公尺以上道路之建築物地面層及地下層得依『台

北市土地使用分區管制規則』第八條之規定，供住宅以外之使用外，其餘者必須供住宅使用。」

臺北市各項違反都市計畫法案件通案處理原則第 3 點規定：「處理原則 違規案件按違規情節輕重及設立時點區分處理方式為 A、B、C 等 3 類：……（二）B 類『新設立店家，屬不符該分區（附條件）允許使用者』：本原則公告後設立，該違規使用係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列為附條件允許但不符核准條件者。……。」

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）

	第三類	
分類	其他（非屬於第一類或第二類者）。	
第一階段	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。」

三、本件訴願理由略以：訴願人於 5 月 10 日收到公文後即著手尋找搬移廚房之新地點，7 月 12 日簽訂新合約並準備搬離，惟稽查人員於 7 月 13 日稽查，訴願人於 7 月 15 日即正式停工，

訴願人已竭盡所能欲於期限內完成搬離，非故意違規或拖延，卻因時間點之些微差距而被處以罰鍰，訴願人無力負擔，請考慮並非故意延宕，並有相當誠意改進，撤銷此一行政處分。

四、查系爭建築物坐落之土地使用分區為「住宅用地（民生社區特定專用區）」，依台北市民生東路新社區特定專用區建築管制管理要點第 5 點規定，該社區主要係供住宅使用，除商業用地、市場及面臨 12 公尺以上道路之建築物地面層及地下層得依臺北市土地使用分區管制規則第 8 條之規定，供住宅以外之使用外，其餘者必須供住宅使用；系爭建築物未臨接道路，僅得供住宅使用，即不允許作「第五十一組：公害最輕微之工業（五）

即食餐食業」使用，經產發局查認訴願人為「○○」之實際負責人，於系爭建築物經營「食品（四神湯）製造業」，有違反都市計畫法第 38 條等規定之情事，原處分機關乃以 107 年 5 月 8 日北市都築字第 10734241300 號函通知訴願人倘於文到次日起 2 個月後經稽查

通報仍有上開營業態樣情事，將逕依相關規定裁處，該函於 107 年 5 月 10 日送達。惟系爭建築物復經產發局於 107 年 7 月 13 日再次查察，發現訴願人仍於系爭建築物作「第五十一組：公害最輕微之工業（五）即食餐食業」使用，原處分機關乃以 107 年 7 月 25 日北市都築字第 10760148401 號裁處書處訴願人 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內停止違規使用。有產發局 107 年 4 月 24 日、107 年 7 月 13 日工廠勘查紀錄表、現場勘查照片及系爭建

築物位址土地使用分區圖等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其於 5 月 10 日收到公文後即著手尋找搬移廚房之新地點，7 月 12 日簽訂新合

約並準備搬離，惟稽查人員於 7 月 13 日稽查，訴願人於 7 月 15 日即正式停工，訴願人已竭

盡所能欲於期限內完成搬離，非故意違規或拖延，因時間點之些微差距而被處以罰鍰，訴願人無力負擔云云。經查：

（一）按都市計畫法第 32 條規定，都市計畫得劃定住宅區、商業、工業等使用區，並得視實際情況，劃定其他使用區或特定專用區。是以本府據上開規定劃定本市民生東路新社區為特定專用區，並以 86 年 7 月 1 日 86 府都二字第 8604352500 號公告「修訂撫遠街、

延

壽街、敦化北路、松山機場南側（民生東路新社區）特定專用區細部計畫（第二次通盤檢討案）說明書內『台北市民生東路新社區特定專用區建築管理管制要點』條文案」。

（二）復按都市計畫範圍內土地或建築物之使用，須符合都市計畫法及內政部、直轄市、縣（市）（局）政府依該法所發布之命令，違者得處土地或建築物所有權人、使用人或管理人 6 萬元以上 30 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、強制拆除等，揆諸都市計畫法第 79 條第 1 項規定自明。

（三）查系爭建築物坐落之土地使用分區為「住宅用地（民生社區特定專用區）」，該社區主要係供住宅使用，除商業用地、市場及面臨 12 公尺以上道路之建築物地面層及地下層得依臺北市土地使用分區管制規則第 8 條之規定，供住宅以外之使用外，其餘者必

須供住宅使用；依卷附產發局 107 年 4 月 24 日及 107 年 7 月 13 日工廠勘查紀錄表、現場勘

查照片等影本顯示，訴願人於系爭建築物經營食品（四神湯）製造業，其營業態樣歸屬臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條等規定之「第五十一組：公害最輕微之工業（五）即食餐食業」，然因系爭建築物坐落之土地未臨接道路，不符合台北市民生東路新社區特定專用區建築管理管制要點第 5 點規定得為住宅以外使用之條件，僅得供住宅使用，即不允許作「第五十一組：公害最輕微之工業（五）即食餐食業」使用；是訴願人於系爭建築物違規作「即食餐食業」使用，違反都市計畫法第 38 條等規定，原處分機關依上開規定予以裁罰，並無違誤。訴願人雖主張其於 107 年 7 月 12 日簽訂新合約並準備搬離等語；經查原處分機關業以 107 年 5 月 8 日北市都築字第

10734224130

0 號函通知訴願人倘於文到次日起 2 個月後經稽查通報仍有上開營業態樣情事，將逕依相關規定裁處，然訴願人於 107 年 7 月 13 日仍經查獲未合法使用系爭建築物，訴願人尚難以此為由，冀邀免責。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關處訴願人 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內停止違規使用，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 袁 秀 慧（公出）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 柯 格 鐘

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

中華民國 107 年 11 月 5 日

如只對本決定罰鍰部分不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）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）