

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 113 年 2 月 1 日北市都築字第 11330088081 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

事 實

- 一、本市中山區○○路○○巷○○弄○○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，臨接 25 公尺寬計畫道路，登載面積（含夾層）合計 353.1 平方公尺。本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）112 年 6 月 16 日派員至系爭建物訪視，查得訴願人於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「首飾及貴金屬零售業」、「家具、寢具、廚房器具、裝飾品零售業」及「食品、什貨、飲料零售業」，並當場製作協助營業態樣認定訪視表，移請原處分機關依權責處理。經原處分機關審認上開營業態樣分別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 19 組：一般零售業甲組（十二）珠寶、首飾」、「第 20 組：一般零售業乙組（九）家具、寢具、木器、藤器」及「第 17 組：日常用品零售業（一）飲食成品」，依該自治條例第 8 條之 1 及臺北市土地使用分區附條件允許使用標準第 2 條附表規定，第 3 之 2 種住宅區得附條件允許作「第 17 組：日常用品零售業（一）飲食成品」使用（允許使用條件：1、營業樓地板面積未達 100 平方公尺者，應臨接寬度 6 公尺以上之道路；營業樓地板面積 100 平方公尺以上者，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 300 平方公尺以下。）然系爭建物之營業面積合計超過 300 平方公尺，並不符合上開允許使用條件之規定，乃以 112 年 10 月 2 日北市都築字第 1123065355 號函（下稱 112 年 10 月 2 日函）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 112 年 10 月 16 日送達。
- 二、商業處復於 112 年 12 月 21 日派員前往系爭建物訪視，認定訴願人現場之營業項目仍為「首飾及貴金屬零售業」、「家具、寢具、廚房器具、裝飾品零售業

」及「食品、什貨、飲料零售業」，乃當場製作協助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，爰依都市計畫法第 79 條第 1 項、臺北市政府處理建築物及其基地違反都市計畫法第 79 條第 1 項事件查處作業程序第 3 類第 1 階段規定，以 113 年 2 月 1 日北市都築字第 11330088081 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 113 年 2 月 5 日送達，訴願人不服，於 113 年 2 月 29 日向本府提起訴願，4 月 15 日補充訴願資料，4 月 30 日補充訴願理由，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：……二、附條件允許使用…（五）第十七組：日常用品零售業。……（七）第十九組：一般零售業甲組。（八）第二十組：一般零售業乙組之……（九）家具、寢具、木器、藤器……。」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：……二、附條件允許使用（一）第二十組：一般零售業乙組……。」

第五條附表（節錄）

使用組	使用項目
-----	------

第 17 組：日常用品零售業	(一)飲食成品。 (二)便利商店、日用百貨(營業樓地板面積 300 平方公尺以下者)。
第 19 組：一般零售業甲組 (五)便利商店、日用百貨(營業樓地板面積超過 300 平方公尺，500 平方公尺以下者)。 (六)古玩、藝品。 (十二)珠寶、首飾。 (十七)茶葉及茶具。
第 20 組：一般零售業乙組 (九)家具、寢具、木器、藤器 (十四)便利商店、日用百貨(營業樓地板面積超過 500 平方公尺者)

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。」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
住三之一 住三之二	第 17 組：日常用品零售業 (一)飲食成品。 (二)便利商店、日用百貨(營業樓地板面積 300 平方公尺以下者)。 。	一、營業樓地板面積未達 100 平方公尺者，應臨接寬度 6 公尺以上之道路；營業樓地板面積 100 平方公尺以上者，應臨接寬度 8 公尺以上之道路。 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 300 平方公尺以下。	
住三之一 住三之二	第 19 組：一般零售業甲組 (五)便利商店、日用百貨(營業樓地板面積超過 300 平方公尺，500 平方公尺以下者)。 (六)古玩、藝品。 (十二)珠寶、首飾。 (十七)茶葉及茶具。	第.....(五).....目： 三、營業樓地板面積應在 500 平方公尺以下。 第.....(六).....(十二).....(十七).....目： 一、營業樓地板面積未達 100 平方公尺者，應臨接寬度 6 公尺以上之道路；營業樓地板面積 100 平方公尺以上者，應臨接寬度 8 公尺以上之道路。 二、限於建築物第 1 層、第 2 層、第 3 層及地下 1 層使用。設於第 2 層、第 3 層者，其同層及以下地面各樓層須均為非住宅使用，且應於地面層以上總樓層數之 2 分之 1 以下樓層設置。 三、營業樓地板面積應在 500 平方公尺以下。	
住三之一 住三之二	第 20 組：一般零售業乙組 (九)家具、寢具、木器、藤器。 (十四)便利商店、日用百貨(營業樓地板面積超過 500 平方公尺者)	一、設置地點應臨接寬度 10 公尺以上之道路。 二、限於建築物第 1 層、第 2 層及地下 1 層使用。設於第 2 層者，其同層及以下地面各樓層須均為非住宅使用。 三、營業樓地板面積應在 1,000 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 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。

經濟部 112 年 5 月 15 日經商字第 11200604950 號函釋（下稱 112 年 5 月 15 日函釋）：「主旨：有關『向觀光客販賣手珠寶戒指、裝飾藝術品及食品、茶葉、果乾、伴手禮等商品之禮品店或賣場』營業項目歸屬疑義案……說明：……二、按本部『公司行號及有限合夥營業項目代碼表』中：（一）『F215010 首飾及貴金屬零售業』之定義內容為：從事首飾、珠寶及金銀條、幣等貴金屬及珊瑚加工品零售之行業。（二）『F205040 家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業』之定義內容為：從事家具、寢具、廚房器具、裝設品等零售之行業。（三）『F203010 食品、什貨、飲料零售業』之定義內容為：從事食品什貨、飲料零售之行業。在同一門牌範圍內從事麵包、麵條、豆腐、糖果之製造零售者，亦歸入本細類。（四）『F399990 其他綜合零售業』之定義內容為：同一場所從事多種商品零售之行業。包括雜貨店、零售式量販店。（五）『F399010 便利商店業』

之定義內容為：從事提供便利性商品，如速食品、飲料、日常用品及服務性商品，以滿足顧客即刻所需之行業，但不包括生鮮食品。三、來函所詢『向觀光客販賣手珠寶戒指、裝飾藝術品及食品、茶葉、果乾、伴手禮等商品之禮品店或賣場』，依前揭代碼表，可歸屬『F215010 首飾及貴金屬零售業』、『F20540 家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業』、『F203010 食品、什貨、飲料零售業』及『F399990 其他綜合零售業』。……。」

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：訴願人經營「第 17 組：日常用品零售業（一）飲食成品」部分，營業樓地板面積最多 70 餘平方公尺，解釋上應以實際使用面積檢討。
- 三、查系爭建物位於都市計畫第 3 之 2 種住宅區，經原處分機關查認有如事實欄所述違規作為「第 17 組：日常用品零售業（一）飲食成品」使用之事實，有商業處 112 年 6 月 16 日、112 年 12 月 21 日協助營業態樣認定訪視表（下稱訪視表）、系爭建物地籍套繪都市計畫使用分區圖、建物標示部列印資料、原處分機關 112 年 10 月 2 日函及其送達證書等影本附卷可稽。
- 四、再查就訴願人營業態樣認定，商業處 112 年 6 月 16 日及 12 月 21 日訪視表之消費方式或其他補充說明事項及訪視結果略以：「消費方式或其他補充說明事項：1. 訪視時，現場陳列各式珠寶、首飾品及各類藝術品及各式食品茶葉等供不特定人選購…… 3. 消費方式：飾品約 500 元起，裝飾品 250 元起，食品等約 100 元起。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首飾及貴金屬零售業、家具、寢具、廚房器具、裝設品零售、食品、什貨、飲料零售業……」
「消費方式或其他補充說明事項：1. 訪視時，現場陳列各式珠寶、首飾品、各類藝術品、茶葉、鳳梨酥等商品，主要供不特定人至該址選購…… 2. 消費方式：珠寶、飾品 300 元起，食品 150 元起。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首飾及貴金屬零售業、家具、寢具、廚房器具、裝設品零售、食品、什貨、飲料零售業……」。
惟商業處就向觀光客販賣手珠寶戒指、裝飾藝術品及食品、茶葉、果乾、伴手禮等商品之禮品店或賣場，應歸屬何種營業項目之疑義函詢經濟部釋示，經濟部以 112 年 5 月 15 日函釋審認「向觀光客販賣手珠寶戒指、裝飾藝術品及食品、茶葉、果乾、伴手禮等商品之禮品店或賣場」，依經濟部公司行號及有限合夥營

業項目代碼表定義，可歸屬「F215010 首飾及貴金屬零售業」（販賣手珠寶戒指）、「F205040 家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業」（販賣裝飾藝術品）、「F203010 食品、什貨、飲料零售業」（販賣茶葉、果乾、伴手禮）及「F399990 其他綜合零售業」（同一場所販賣多種商品零售）。是訴願人在同一場所從事多種商品零售，其營業態樣之歸屬，依經濟部 112 年 5 月 15 日函釋認定應屬「F399990 其他綜合零售業」。

五、經查原處分機關將訴願人所販售多種商品之營業態樣各自歸組，即（一）販賣珠寶戒指首飾之營業態樣：「F215010 首飾及貴金屬零售業」歸組為「第 19 組：一般零售業甲組（十二）珠寶、首飾」。（二）販賣裝飾藝術品之營業態樣：「F205040 家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業」歸組為「第 20 組：一般零售業乙組（九）家具、寢具、木器、藤器」。（三）販賣販賣茶葉、果乾、伴手禮之營業態樣：「F203010 食品、什貨、飲料零售業」歸組為「第 17 組：日常用品零售業（一）飲食成品」。復查原處分機關以 113 年 4 月 26 日都築字第 1133028230 號函補充答辯陳明，關於其他綜合零售業依其面積規模大小不同，可歸屬於臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條附表規定之「第 17 組：日常用品零售業（二）便利商店、日用百貨（營業樓地板面積 300 平方公尺以下者）」、「第 19 組：一般零售業甲組（五）便利商店、日用百貨（營業樓地板面積超過 300 平方公尺，500 平方公尺以下者）」及「第 20 組：一般零售業乙組（十四）便利商店、日用百貨（營業樓地板面積超過 500 平方公尺者）」。再查系爭建物位於都市計畫第 3 之 2 種住宅區，其使用強度最高可經營「第 20 組：一般零售業乙組（十四）便利商店、日用百貨（營業樓地板面積超過 500 平方公尺者）」。又日用百貨既販售多種商品，其中即包括飲食成品。訴願人並非僅販售飲食成品，而係同時零售多種商品，且系爭建物所在之都市計畫第 3 之 2 種住宅區，本可經營不同使用強度之日用百貨，營業樓地板面積最多可超過 500 平方公尺。原處分機關未注意訴願人在同一場所從事多種商品零售，其營業態樣之歸屬，依經濟部 112 年 5 月 15 日函釋認定應屬「F399990 其他綜合零售業」，割裂處理訴願人販售飲食成品（即鳳梨酥）之歸組「第 17 組：日常用品零售業（一）飲食成品」在都市計畫第 3 之 2 種住宅區之附條件允許使用條件為營業樓地板面積應在 300 平方公尺以下，審認訴願人雖販售多種商品，然其全部營業面積已超過 300 平方公尺，即屬違反該附條件允許使用條件，而有違反都市計畫法第 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 等規定違規行為，然此種解釋，將導致都市計畫第 3 之 2 種住宅區附條件許可作日用百貨（營業樓地

板面積得超過 500 平方公尺) 使用，日用百貨中如有販售飲食成品者，其營業面積不得超過 300 平方公尺之不合理現象，是否符合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。」之意旨？原處分機關就販售鳳梨酥之飲食成品與其他販售商品割裂歸組，而未注意訴願人在同一場所從事多種商品零售，應屬經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表定義之其他綜合零售業，而有「日用百貨」使用組別之適用，亦與行政程序法第 9 條、第 36 條關於行政機關應依職權調查證據，對於當事人有利及不利事項亦應一律注意之規定不合。從而，為維護訴願人之權益及原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，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 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 范 秀 羽
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒
委員 宮 文 祥

中 華 民 國 113 年 7 月 18 日

本案依分層負責規定授權人員決行