

訴 願 人 ○○音樂坊

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 5 月 7 日北市都築字第 11330337631 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、本市中正區○○街○○之○○號○○樓及地下○○樓建築物【下稱系爭建物，建物登記面積（含平台）分別為 88.12 平方公尺、183.49 平方公尺，共計為 271.61 平方公尺】位於都市計畫第 3 種商業區（原屬第 2 種商業區，依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第 3 種商業區使用）及第 3 種住宅區，臨接 12.73 公尺寬計畫道路。本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）112 年 3 月 15 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「文教、樂器、育樂用品零售業」、「租賃業」、「不動產租賃業」，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。經原處分機關審認訴願人經營「文教、樂器、育樂用品零售業」、「租賃業」、「不動產租賃業」之營業態樣分別歸屬臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條附表規定之「第 19 組：一般零售業甲組（二）文教、樂器、育樂用品」、「第 27 組：一般服務業（二十五）機器設備租賃業」及「第 28 組：一般事務所（一）不動產之買賣、租賃、經紀業」。依同自治條例第 23 條規定，在第 3 種商業區允許作「第 19 組：一般零售業甲組（二）文教、樂器、育樂用品」、「第 27 組：一般服務業（二十五）機器設備租賃業」及「第 28 組：一般事務所（一）不動產之買賣、租賃、經紀業」使用；但依同自治條例第 8 條及臺北市土地使用分區附條件允許使用標準第 2 條規定，在第 3 種住宅區得附條件允許作「第 19 組：一般零售業甲組（二）文教、樂器、育樂用品」（允許使用條件：一、……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、設置之樓層，限於建築物第 2 層以下及地下 1 層……。三、營業樓地板面積應在 500 平方公尺以下。）、「第 28 組：一般事務所」（一）不動產之買賣、租賃、經紀業（允許使用條件：一、……營業樓地板面

積 100 平方公尺以上、未達 500 平方公尺者，應臨接寬度 8 公尺以上之道路……二、臨接道路寬度 6 公尺以上，未達 8 公尺者，限於建築物直接面臨道路之第 1 層設置。三、臨接道路寬度 8 公尺以上者，限於其地面層以上總樓層數 3 分之 1 以下樓層設置。但使用執照用途登載為一般事務所或自由職業事務所者，不受設置樓層之限制。……），惟不允許作「第 27 組：一般服務業（二十五）機器設備租賃業」使用，是系爭建物位於第 3 種住宅區之部分不允許作「第 27 組：一般服務業（二十五）機器設備租賃業」（意即不得經營樂器出租業務），乃以 112 年 4 月 18 日北市都築字第 1123022912 號函（下稱 112 年 4 月 18 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 個月後經稽查仍有違規之營業態樣情事，將逕依都市計畫法裁處，該函於 112 年 4 月 21 日送達。商業處於 112 年 6 月 27 日、12 月 1 日派員前往系爭建物訪視均查無經營「租賃業」之營業態樣。

二、嗣商業處於 113 年 3 月 15 日派員前往系爭建物訪視，認定訴願人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「文教、樂器、育樂用品零售業」、「不動產租賃業」，除當場製作協助營業態樣認定訪視表外，並於 113 年 3 月 18 日以北市商三字第 1136008773 號函移請原處分機關依權責處理。嗣商業處以 113 年 4 月 30 日北市商三字第 1136013868 號函（下稱 113 年 4 月 30 日函）通知原處分機關變更認定訴願人營業態樣歸屬於「文教、樂器、育樂用品零售業」、「租賃業」【新增，樂器供租客（租用練團室者）免費使用之營業行為】及「不動產租賃業」。原處分機關審認訴願人持續在第 3 種住宅區違規經營「第 27 組：一般服務業（二十五）機器設備租賃業」使用，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（下稱查處作業程序）第 3 類第 1 階段規定，以 113 年 5 月 7 日北市都築字第 11330337631 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 5 月 10 日送達。訴願人不服，於 113 年 5 月 30 日向本府提起訴願，8 月 6 日、9 月 5 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：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……（七）第十九組：一般零售業甲組。……（十一）第二十七組：一般服務業之（二）獸醫診療機構、（四）運動訓練班（營業樓地板面積三百平方公尺以下者）、（十三）機車修理及機車排氣檢定、（十七）視障按摩業、（十九）寵物美容（二十）寵物寄養。（十二）第二十八組：一般事務所。……」第 23 條規定：「在第三種商業區之使用，應符合下列規定：一、不允許使用：（一）第三十五組：駕駛訓練場。……二、不允許使用，但得附條件允許使用（一）第十二組：公用事業設施。（二）第二十七組：一般服務業之（二十九）自助儲物空間。（三）第三十二組：娛樂服務業。……」

第五條附表（節錄）

使用組	使用項目
第 19 組：一般零售業甲組	…… (二)文教、樂器、育樂用品。 ……
第 27 組：一般服務業	…… (二十五)機械設備租賃。 ……
第 28 組：一般事務所	(一)不動產買賣、租賃、經紀業。 ……

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	第 19 組：一般零售業甲組 (二) 文教、樂器、育樂用品。	第（二）、（六）、（十八）目： 一、.....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、設置之樓層，限於建築物第 2 層以下及地下 1 層；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 500 平方公尺以下。	
住三	第 28 組：一般事務所 (一) 不動產之買賣、租賃、經紀業。	一、.....營業樓地板面積 100 平方公尺以上、未達 500 平方公尺者，應臨接寬度 8 公尺以上之道路.....。 二、臨接道路寬度 6 公尺以上，未達 8 公尺者，限於建築物直接面臨道路之第 1 層設置。 三、臨接道路寬度 8 公尺以上者，限於其地面層以上總樓層數 3 分之 1 以下樓層設置。但使用執照用途登載為一般事務所或自由職業事務所者，不受設置樓層之限制。	

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。

」

經濟部商業發展署（下稱商業署）113 年 4 月 23 日商登字第 11302404170 號函（下稱 113 年 4 月 23 日函）釋：「主旨：有關業者在營業場所，現場設 15 間練團室……陳列各式樂器，主要供不特定人租練團室及購買樂器，及部分樂器供租客免費使用，其營業項目歸屬疑義一案，復如說明，……說明：……三、按本部『公司行號及有限合夥營業項目代碼表』，與本案相關之營業項目及其定義內容，分述如下：（一）『H703100 不動產租賃業』其定義內容為：從事老人住宅、租賃住宅包租業以外之不動產之出租業務。如……會議室、錄音室或其他不動產之出租。（二）『F209060 文教、樂器、育樂用品零售業』：從事……樂器……等零售之行業。（三）『JE01010 租賃業』定義為：須許可業務（小客車租賃業、小貨車租賃業）及不動產、貨櫃除外之物品租賃（如機器設備租賃、運動及娛樂用品租賃……等）；……。（五）又有關來函所述『……部分樂器供租客……免費使用』一節，回歸其本業登記，如『F209060 文教、樂器、育樂用品零售業』、『JE01010 租賃業』之範疇。四、本案請貴處依管理之需求及業者實際經營態樣，……逕依職權審認。……」

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：訴願人經營零售業為新品樂器銷售用，決不租借；練團室係依「不動產租賃業」之經營態樣進行空間之租借，練團室內布置之樂器為空間附屬器材，如會議室附屬之麥克風、桌椅一般，並未獨立出租樂器租賃進行收費；待汰換之二手樂器亦屬空間附屬器材，可供客人借用，從未涉及租賃行為，練團室依團體練習室（大、小），個人練習室分別收費每小時 300 元、250 元、100 元不等。再者，商業處 112 年 6 月 27 日及 113 年 8 月 22 日訪視結果，均屬文教、樂器、育樂用品零售業、不動產租賃業，訴願人自 112 年 6 月 27 日經營迄今，營業模式未改變，未知悉原處分裁處所依據訪視表之內容，無從理解商業處之判斷標準，原處分裁罰理由與實際營業內容不符，請撤銷原處分。

三、查系爭建物前半部面臨道路部分係位於都市計畫第 3 種商業區（原屬第 2 種商業區，依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第 3 種商業區使用），後半部則位於第 3 種住宅區，經原處分機關審認有如事實欄所述於第 3 種住宅區違規作為「第 27 組：租賃業（二十五）機器設備租賃業」使用之事實，有商業處 113 年 4 月 30 日函、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等影本附卷可稽。

四、惟按行政機關應依職權調查證據，對於當事人有利及不利事項一律注意，且對於人民有所處罰，必須有足資認定違法事實之證據，始足當之；揆諸行政程序法第 9 條及第 36 條規定自明。查本件：

（一）商業處 112 年 3 月 15 日營業態樣認定訪視表略以：「消費方式或其他補充說明事項：現場 1 樓陳列各式樂器供人購買、租用，地下室設 9 間房間供人練習樂器、練團使用。消費方式：樂器 4000 元～10000 元，租用樂器 100 元／次，租用空間：10HR／2000 元、15HR／4050 元三、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文教、樂器、育樂用品零售業、租賃業、不動產租賃業……」認定訴願人營業態樣包括「租賃業」，原處分機關審認訴願人經營「租賃業」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 27 組：一般服務業（二十五）機器設備租賃業」，惟所處之第 3 種住宅區不允許作「第 27 組：一般服務業（二十五）機器設備租賃業」之使用，乃以 112 年 4 月 18 日函命訴願人改善。

嗣商業處再於 113 年 3 月 15 日稽查，依當日營業態樣認定訪視表記載略以：「消費方式或其他補充說明事項：現場設 15 間練團室（1F6 間，B19 間）現場陳列各式樂器，主要供不特定人租練團室及購買樂器，包廂內之樂器（鋼琴、鼓等）及部分樂器供練團室租客免費使用。消費方式：練團室 10HR/2000 元，樂器 7000~7 萬元。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文教、樂器、育樂用品零售業、不動產租賃業…」，並未認定訴願人營業態樣包括「租賃業」，惟經商業處就訴願人營業態樣歸屬疑義函詢商業署以 113 年 4 月 23 日函釋示後，經商業處以 113 年 4 月 30 日函通知原處分機關變更認定訴願人營業態樣包括「租賃業」，原處分機關乃據以認定訴願人持續在第 3 種住宅區違規經營作為「第 27 組：一般服務業（二十五）機器設備租賃業」使用，依都市計畫法第 79 條第 1 項及查處作業程序第 3 類第 1 階段規定，以原處分裁處訴願人。

（二）惟查商業處 112 年 3 月 15 日稽查後，曾於 112 年 6 月 27 日、12 月 1 日 2 次稽查，依該 2 次營業態樣認定訪視表分別記載略以：「消費方式或其他補充說明事項：現場陳設各式樂器供人選購，另有團練室供人租用於練習樂器。消費方式：樂器 4500 元~70000 元，團練室按大小 150、300、350/hr 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文教、樂器、育樂用品零售業、不動產租賃業……」「消費方式或其他補充說明事項：一、現場陳設各式樂器及零配件，1 樓及地下 1 樓設有練團室及琴房等，主要供不特定人選購樂器及租賃練團室。二、消費方式：樂器 5000 元起；練團室 300/時起。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文教、樂器、育樂用品零售業、不動產租賃業…」是該 2 次稽查結果與 113 年 3 月 15 日稽查時，訴願人之營業態樣無明顯不同，商業處在現場稽查時並未認定訴願人之營業態樣包括「租賃業」。前述營業態樣認定訪視表所載之訪視情形內容，均經訴願人之負責人或合夥人簽名確認在案。

（三）復查原處分機關雖以 113 年 9 月 20 日北市都築字第 1133070322 號函補充答辯陳明，本案關於訴願人現場營業態樣認定疑義，經商業處再以 113 年 5 月 31 日北市商三字第 1136017300 號函請商業署釋示，經商業署以 113 年 7 月 10 日商登字第 11300642100 號函（下稱 113 年 7 月 10 日函）復略以：「……『民眾認為其僅以租借練團室於不特定人，租用者可自帶樂器亦可免費借用其店內之二手樂器』一節，業者之經營是否涉及『JE01010 租賃業』，應由店家提出佐證，並由貴處依職權認定事實據以判斷。」經商業處以

113 年 9 月 11 日北市商三字第 1136030294 號函復說明，113 年 3 月 15 日之訪視紀錄表內容並無違誤，且訴願人於 113 年 3 月 15 日之訪視紀錄均無法提出「未有機器設備租賃使用」之證明資料等語。惟商業署就本案是否涉及有「租賃業」之經營，已函復商業處應由店家提出佐證，再由商業處依職權認定事實予以判斷。然商業處 113 年 3 月 15 日營業態樣認定訪視表既已記載「……包廂內之樂器（鋼琴、鼓等）及部分樂器供練團室租客免費使用……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文教、樂器、育樂用品零售業、不動產租賃業……」，難以認定訴願人有作機器設備租賃業之情事，且商業處僅以訴願人於 113 年 3 月 15 日稽查時無法提出未有租賃業之證明資料為由，逕自認定訴願人有經營租賃業，是否與商業署 113 年 4 月 23 日函及 113 年 7 月 10 日函相符，恐有疑義。蓋按訴願人無法對於消極事實進行舉證，本案經營機器設備租賃業之事實，本應由進行裁處之原處分機關進行舉證，商業處稽查之紀錄上並無租賃樂器之情事，原處分機關審認訴願人於系爭建物位於第 3 種住宅區部分有經營機器設備租賃業之憑據為何？即有不明。業經本府法務局函請原處分機關補充答辯，仍無相關資料或說明可供審究，容有予以釐清確認之必要。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。

五、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	洪	偉	勝
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 11 月 6 日

本案依分層負責規定授權人員決行

