

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 114 年 2 月 11 日北市都築字第 11430092621 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、本市內湖區○○路○○段○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），位於都市計畫第 2 種住宅區。本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）113 年 10 月 4 日派員至系爭建物訪視，查得訴願人獨資經營之○○汽車商行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「汽車修理業」，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（十四）汽車保養所及洗車」，而系爭建物屬第 2 種住宅區，依同自治條例第 7 條規定，在第 2 種住宅區不允許作「第 27 組：一般服務業（十四）汽車保養所及洗車」使用，原處分機關乃以 113 年 10 月 16 日北市都築字第 1133075887 號函（下稱 113 年 10 月 16 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。113 年 10 月 16 日函於 113 年 10 月 21 日送達。同函並副知系爭建物所有權人即○○○（下稱○君），善盡監督管理使用人合法使用之責，該函於 113 年 10 月 17 日送達○君。

二、嗣商業處復於 114 年 1 月 3 日再次派員前往系爭建物查察，發現訴願人仍於系爭建物經營經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表定義之「汽車修理業」，乃當場製作營業態樣認定訪視表，並移請原處分機關處理。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 7 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 114 年 2 月 11 日北市都築字

第 11430092622 號函（下稱 114 年 2 月 11 日函）檢送同日期北市都築字第 11430092621 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 2 月 14 日送達，訴願人不服，於 114 年 3 月 4 日向本府提訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、查本件訴願人雖於訴願書訴願請求欄載明：「請求撤銷臺北市政府都市發展局 114 年 2 月 11 日北市都築字第 11430092622 號函。請求撤銷臺北市政府都市發展局裁處書 114 年 2 月 11 日北市都築字第 11430092621 號函。」惟查原處分機關 114 年 2 月 11 日函僅係原處分機關檢送原處分之函文，揆其真意，應係對原處分不服，合先敘明。

二、按都市計畫法第 4 條規定：「本法之主管機關：在中央為內政部；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 7 條規定：「在第二種住宅區……內得為下列規定之使用：一、允許使用……（八）第十五組：社教設施。（九）第四十九組：農藝及園藝業。二、附條件允許使用……（九）第二十六組：日常服務業。（十）第二十九組：自由職業事務所。……」

第五條附表（節錄）

使用組	使用項目
-----	------

第 27 組：一般服務業	 (十四) 汽車保養所及洗車。
--------------	---

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。
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	

」

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：訴願人商業登記核准經營為汽車修理業，顯見並無違規使用。原處分機關認定訴願人違規使用，未考量當初合法商業登記核准之事實、未告知改善標準，且 114 年 1 月 3 日稽查當日，係更換汽車輪胎，並無維修情形，原處分認事用法有違誤，請撤銷原處分。

四、查系爭建物坐落於本市土地使用分區之第 2 種住宅區，依臺北市土地使用分區管制自治條例第 7 條等規定，不得作為「第 27 組：一般服務業（十四）汽車保養所及洗車」使用。訴願人前於 113 年 10 月 4 日於系爭建物作「汽車修理業」使用，有違反都市計畫法第 34 條等規定之情事，經原處分機關以 113 年 10 月 16 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，將逕依都市計畫法裁處，並副知系爭建物所有權人○君，該函分別於 113 年 10 月 21 日、10 月 17 日送達訴願人及○君。惟系爭建物復經商業處於 114 年 1 月 3 日再次查察，發現訴願人仍有於系爭建物違規作「汽車修理業」使用，原處分機關審認訴願人將系爭建物違規使用作為「第 27 組：一般服務業（十四）汽車保養所及洗車」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 113 年 10 月 4 日、114 年 1 月 3 日營業態樣認定訪視表、現場照片、原處分機關 113 年 10 月 16 日函及其送達證明等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張商業登記核准經營為汽車修理業，顯見並無違規使用。原處分機關未考量當初合法商業登記核准之事實、未告知改善標準，且 114 年 1 月 3 日稽查當日，係更換汽車輪胎，並無維修情形，原處分認事用法有違誤云云：

（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）查本件依商業處 114 年 1 月 3 日營業態樣認定訪視表影本記載略以：「……二、現場狀況……營業中，營業時間：自 10 時至 21 時……無消費者……消費方式或其他補充說明事項：1. 現場設有 2 座頂高機及各式維修工具、1 辦公室。主要係提供不特定之人維修汽車收取價金之營利事業，訪視時現場

置放多部待維修之車輛。2. 消費方式：依維修部位取價。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汽車修理業……」，該營業態樣認定訪視表並經訴願人簽名確認，亦有現場採證照片影本在卷可佐。復依商業處 114 年 1 月 3 日現場採證照片顯示，稽查當日系爭建物置有各式維修設備及維修工具，其態樣符合經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表定義之汽車修理業。次查系爭建物土地使用分區屬第 2 種住宅區，此亦有系爭建物位址土地使用分區圖影本在卷可憑。是訴願人於系爭建物經營汽車修理業，歸屬臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條等規定之「第二十七組：一般服務業（十四）汽車保養所及洗車」，然系爭建物位於第 2 種住宅區，依前開自治條例第 7 條規定，不允許第 2 種住宅區作「第二十七組：一般服務業（十四）汽車保養所及洗車」使用。原處分機關審認訴願人違反都市計畫法及臺北市土地使用分區管制自治條例等規定，並無違誤，訴願人主張更換汽車輪胎，並無維修等節，與事實不符，尚難採憑。

- (三) 又訴願主張商業登記核准經營為汽車修理業等語，按商號經核准設立登記，此與土地及建物是否合法使用係屬二事，訴願人實際經營業務之營業場所仍應符合都計、建管、消防等法令規定。再查商業處 104 年 4 月 16 日北市商二字第 1046005546 號函（下稱 104 年 4 月 16 日函）核准訴願人設立登記，該函說明四雖記載訴願人從事主營業項目之一為「JA01010 汽車修理業」，符合土地使用分區及建築管理相關規定。惟該處嗣依原處分機關 104 年 4 月 29 日北市都規字第 10433385600 號函查復，訴願人申請填列使用項目為汽車修理業（限換輪胎），請該處更正，該處爰以 104 年 5 月 4 日北市商二字第 1046006540 號函將 104 年 4 月 16 日函說明四此部分更正為：「JA01010 汽車修理業（限換輪胎）」。是訴願人商業登記核准營業項目原始僅為汽車修理業（限換輪胎），且屬設立時之臺北市土地使用分區管制自治條例第 5 條及臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準第 2 條規定之「第 26 組：日常服務業（十二）汽車保養（限換輪胎）」，因其土地及建築物使用情形係屬同自治條例第 93 條第 3 款規定之第 3 類（即不屬於第 1 類：嚴重破壞環境品質者及第 2 類：與主要使用不相容者），依同自治條例第 94 條第 2 款規定，得繼續使用至新建止。是訴願人固得繼續原「第 26 組：日常服務業（十二）汽車保養（限換輪胎）」使用，然商業處 114 年 1 月 3 日營業態樣認定訴願人經營汽車修理業，營業態樣係提供不特定人維修汽車，消費方式依維修部位取價。兩者營業態樣有別，訴願主張，應係誤解法令，不足採憑。又訴願主張未告知改善標準一節，查本件原處分機關前 113

年 10 月 16 日函通知訴願人確保建築物合法使用，倘於文到次日起 2 個月後經本府權責機關稽查仍有經營違規之營業態樣情事，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。113 年 10 月 16 日函於 113 年 10 月 21 日送達訴願人，惟訴願人仍將系爭建物作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（十四）汽車保養所及洗車」使用，則訴願人尚難以原處分機關未告知改善標準等為由，冀邀免責。從而，原處分機關所為處分，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 連 堂 凱
委員 張 慕 貞
委員 陳 愛 娥
委員 邱 駿 彥
委員 李 瑞 敏
委員 王 士 帆
委員 陳 衍 任
委員 陳 佩 慶
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 4 月 29 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）