

彰化縣政府訴願決定書（案號 102－608）

府法訴字第 1020143129 號

訴 願 人：○○○

地址：○○○

原處分機關：彰化縣○○○公所

訴願人因違反都市計畫法事件，不服原處分機關 102 年 3 月 26 日彰溪漢建字第 1020004115 號函附裁處書所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於 2 個月內查明後，另為適法之處分。

事 實

緣訴願人於坐落本縣○○○號（建物門牌號碼：本縣○○○）經營食品製造業（市招：○○○），該等地號土地位於本縣○○○都市計畫商業區內，經本府聯合稽查小組於 101 年 12 月 20 日現場查獲訴願人有經營商業行為且食品廠房面積約 300 平方公尺之事實，原處分機關認為訴願人違反都市計畫法第 35 條及同法臺灣省施行細則第 17 條第 1 項第 2 款規定，爰依都市計畫法第 79 條第 1 項規定，以 102 年 3 月 26 日彰溪漢建字第 1020004115 號函附裁處書處訴願人新臺幣 6 萬元罰鍰，並勒令停止使用行為。訴願人不服，遂提起本件訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴、辯意旨如次：

一、訴願意旨略謂：

- （一）本縣○○○建物於 61 年、71 年間陸續起造完成並辦理保存登記，原供訴願人之父等三房保留原先○○○子孫共同居住、營業使用，至 94 年間分產後由大房分得系爭房地，其餘二房子孫遷出後，該房地除食品製造、簡易包裝、門市及部分居住使用，有諸多部分已閒置多年，扣除簡易包裝、門市及居住使

用者，其餘實際從事食品製造之面積並未超過 300 平方公尺。

(二) 訴願人父親與兩位叔叔未分家時，家族成員共 25 人全部住在一起，幾乎所有空間都已利用到，嗣後分家後，所有空間變成空曠無比，以致於會給人認為工作場所之空間很大的感覺，原處分機關恐係因此而有所誤認。又系爭房地閒置空間有時做為民眾、學生等 DIY 食品製造體驗，並非作為專業食品製造使用，不應列入食品製造之面積計算，原處分機關恐係概括計算而有所誤認。質言之，小小一家老餅店，又不是什麼大企業，工作場所面積不可能會超過 300 平方公尺。

(三) 本件起因於與系爭房屋毗鄰而居之 30 號屋主對訴願人抱怨營業用冰箱產生之噪音干擾其居住安寧，並向環保機關提出檢舉，經環保機關到場稽查並測量噪音，結果噪音值均在法定範圍內，訴願人為敦睦鄰仍將原位於 28 號房屋之冰箱移至 26 號房屋，以免使鄰居感到不滿，此外仍盡力改善抽油煙機之噪音及排放量，可見訴願人處理態度十分誠懇，原處分機關之裁罰，將私人間之糾紛加劇，並不適當。訴願人家族經營餅店已歷經數十年，一向奉公守法，在系爭房地從事食品製造業，作業廠房面積合計並未超過 300 平方公尺，原處分機關逕予認定作業廠房面積合計超過 300 平方公尺並非正確，違反行政程序法第 36 條及最高行政法院 39 年判字第 2 號、61 年判字第 70 號、62 年判字第 402 號及 75 年判字第 309 號相關實務見解，自應撤銷原處分云云。

二、答辯意旨略謂：

訴願人坐落本縣○○○○○○號（地號：○○○地號，建號：○○○號）經營食品製造業（市招：○○○）營利。因系爭土地位於都市計畫商業區內，依都市計畫法

臺灣省施行細則第 35 條規定，商業區為促進商業發展而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙商業之便利，本所據認訴願人在都市計畫商業區內商業行為其食品作業廠房面積超過 300 平方公尺，違反都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條第 1 項第 2 款規定，乃依都市計畫法第 79 條第 1 項規定予以裁罰並無不妥云云。

理 由

一、按都市計畫法第 35 條規定：「商業區為促進商業發展而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙商業之便利。」、同法第 79 條第 1 項前段規定：「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。」，又都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條第 1 項第 2 款規定：「商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：…二、…作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。…」

二、經查，訴願人於本縣○○○○○○

號（○○○號）經營食品製造業（市

招：○○○），該地係屬都市計畫土地，其使用分區為商業區，有卷附彰化縣○○○都市計畫土地使用分區證明書可稽。本府聯合稽查小組於 101 年 12 月 20 日稽查發現訴願人有從事食品製造加工之行為，且廠房面積「約 300 平方公尺」，此有工廠勘查紀錄表在卷可稽。有關廠房面積之認定，工廠勘查紀錄表之記載僅為估計值，實際面積為何仍應由原處分機關依職權認定，惟依原處分機關 102 年 3 月 26 日彰溪漢建字第 102004115 號裁處書事實欄觀之，原處分機關僅憑本府之工廠勘查紀錄表即

認定訴願人之作業廠房面積「超過 300 平方公尺」，顯然原處分機關並未再查證訴願人之實際廠房面積為何。依都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條第 1 項第 2 款規定，作業廠房之面積需超過 300 平方公尺始構成違反使用行為，工廠勘查紀錄表備註欄既僅記載廠房面積「約 300 平方公尺」，是否超過 300 平方公尺並不明確，而原處分機關又未查證確實超過 300 平方公尺，則訴願人主張其廠房面積未超過 300 平方公尺即非無理由，原處分機關所為之處分不無違誤。

三、據上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條規定，決定如主文。

訴願審議委員會

主任委員 楊 仲

委員 溫豐文

委員 呂宗麟

委員 李玲瑩

委員 林宇光

委員 蕭文生

委員 白文謙

中 華 民 國 102 年 8 月 6 日

縣 長 卓 伯 源