

訴 願 人 曾○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因違反建築法事件，不服原處分機關民國 100 年 4 月 28 日北市都建字第 10060052600 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人為本市中山區南京東路○○段○○巷○○弄○○號○○立體停車場（下稱系爭建物）之區分所有權人，系爭建物係由案外人○○股份有限公司依臺北市利用空地申請設置臨時路外停車場要點【民國（下同）86 年 10 月 20 日廢止；下稱臨時停車場要點】向本府提出設置申請，嗣經本府工務局【建築管理業務自 95 年 8 月 1 日起移由原處分機關辦理】於 85 年 2 月 2 日發給 85 使字 xxx 號使用執照，該使用執照附表注意事項並載明：「……（3）本件係依『臺北市利用空地申請設置臨時路外停車場要點』及內政部 82.12.24 台（82）內地字第 828 8168 號函規定核發建造執照（使用執照）有關施工、竣工及使用等應依上開規定辦理。於產權移轉時列入交待（代）……。」嗣本府以 93 年 5 月 5 日府交停字第 09309905200 號公告，本市依臨時停車場要點設置之既存臨時性停車塔，法律性質屬附有期限之授益行政處分，期滿後非重新申請許可設置，該行政處分當然失其效力；且本府決定不再受理申請延長使用，惟考量投資業者或後續買受車位人對該要點之信賴，酌給 3 年之過渡期間，以輔導其依照現行法令之規定申請取得許可。3 年過渡期間屆滿，仍未依規定申請取得許可者，依法處理。因系爭建物所有權人未於上開公告期限屆至前（即 96 年 5 月 4 日前）向主管機關申請許可，經臺北市停車管理工程處專案簽報本府核定將系爭建物列為由原處分機關所屬建築管理處優先執行查報拆除之建築物。嗣經原處分機關審認系爭建物之使用執照已逾期限，屬無使用執照之違章建築，違反建築法第 25 條及第 86 條規定，並不得補辦手續，爰以 100 年 4 月 28

日北市都建字第 10060052600 號函通知訴願人及○○○○○○股份有限公司等系爭建物所有權人，系爭建物屬無使用執照之違章建築，已違反建築法規定，依法應予拆除。訴願人不服該函，於 100 年 5 月 11 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、按建築法第 2 條第 1 項規定：「主管建築機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府……。」第 4 條規定：「本法所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱

或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。」第 25 條規定：「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除……。」第 86 條第 2 款規定：「違反第二十五條之規定者，依左列規定，分別處罰：……二、擅自使用者，處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停止使用補辦手續；其有第五十八條情事之一者，並得封閉其建築物，限期修改或強制拆除之。」違章建築處理辦法第 2 條規定：「本辦法所稱之違章建築，為建築法適用地區內，依法應申請當地主管建築機關之審查許可並發給執照方能建築，而擅自建築之建築物。」第 6 條規定：「依規定應拆除之違章建築，不得准許緩拆或免拆。」

臺北市違章建築處理規則第 4 條規定：「本規則之用詞定義如下：一新違建：指民國八十四年一月一日以後新產生之違建。二 既存違建：指民國五十三年一月一日以後至民國八十三年十二月三十一日以前已存在之違建……。」第 5 條第 1 項前段規定：「新違建應查報拆除。」

行為時臺北市利用空地申請設置臨時路外停車場要點（86 年 10 月 20 日廢止）第 1 點規定：「臺北市政府（以下簡稱本府）為使本市未建築使用之公、私有空地，得設置臨時路外停車場（以下簡稱停車場），特依停車場法第十一條第二項規定，訂定本要點。」第 8 點規定：「交通局受理申請設置停車場案件後，應召集本府工務局（以下簡稱工務局）及其所屬都市計畫處（按：82 年 7 月 1 日升格為都市發展局）、建築管理處與臺北市停車管理處、臺北市交通管制工程處及相關機關，依其鄰近地區都市發展現況、停車需求、都市計畫、都市景觀及對環境影響等有關事項予以審核，經審核合格後發給設置許可，並敘明核准使用期限。但最長不得超過八年。」第 10 點第 2 項規定：「停車場於核准使用期限屆滿後，應自行無條件拆除；逾期不拆除或未依前項規定辦理者，得強制拆除之，費用由建物所有人負擔。」

臺北市政府 95 年 7 月 5 日府工建字第 09560103901 號公告：「……公告事項：一、本府

依建築法規定主管之建築管理業務之事項，自 95 年 8 月 1 日起依規定委任本府都市發展局辦理……。」

96 年 8 月 1 日府交停字第 09639419900 號公告：「主旨：公告依『臺北市利用空地申請設置臨時路外停車場要點』及『臺北市設置臨時立體停車塔暫行措施』申設立體停車塔過渡期限。……公告事項：本府將依各停車塔過渡期屆滿停車塔現場公告通知並依違章建築法令規定查處。有意依行法令規定重新申請者，請儘速依本府 93 年 5 月 5 日公告事項辦理……本市現存停車塔資料表……愛馬屋南京場……（過渡期屆滿日）960504……。」

二、本件訴願理由略以：訴願人於 84 年購買系爭建物，85 年取得臺北市中山地政事務所核發

之合法土地及建物所有權狀；且臺北市稅捐稽徵處每年亦均課徵地價稅及房屋稅；另無相關資料顯示系爭建物為臨時路外停車場。

三、查系爭建物於 85 年 2 月 2 日領得 85 使字 xxx 號使用執照在案，惟於使用執照附表載明系爭

建物使用期限仍依臨時停車場要點規定辦理，且於產權移轉時應列入交代。嗣本府以 93 年 5 月 5 日府交停字第 09309905200 號公告，不再受理本市依臨時停車場要點設置之既存臨時性停車塔延長使用之申請，惟考量信賴保護，酌給 3 年過渡期間，以輔導其依照現行法令之規定申請取得許可，3 年過渡期間屆滿，仍未依規定申請取得許可者，依法處理。然系爭建物所有權人未於上開公告期限屆至前（即 96 年 5 月 4 日前）向主管機關申請許可，已逾原核准設置期限，有本府工務局 85 年 2 月 2 日 85 使字 054 號使用執照存根及

附

表、本府 93 年 5 月 5 日府交停字第 09309905200 號及 96 年 8 月 1 日府交停字第 0963941990 0

號公告等影本附卷可稽。是系爭建物因使用執照逾期而屬違章建築之事證明確，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其於 84 年購買系爭建物，85 年取得臺北市中山地政事務所核發之合法土地及建物所有權狀；且臺北市稅捐稽徵處每年亦均課徵地價稅及房屋稅；另無相關資料顯示系爭建物為臨時路外停車場云云。按建築法之立法宗旨乃為實施建築管理，以維護公共安全、公共交通、公共衛生及增進市容觀瞻，而建築物之使用執照逾期，若未經直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，自不得擅自使用，此觀諸建築法第 25 條規定甚明。查系爭建物係依臨時停車場要點興建之臨時性建物，其使用年限應依該要點規定辦理，此於系爭建物使用執照附表亦有所記載；又為保護交易及公眾安全，關於使用執照之內容，為一般大眾均得查知，訴願人既購買系爭建物成為所有權人，對該建物使用執照內容及使用上應符合之規定即應主動瞭解遵循。復按臺北市違章建築處理規則第 5 條第 1 項前段規定，新違建應查報拆除，此與訴願人是否曾取得系爭建物所有權狀抑或是否繳納稅捐無涉。另本件原處分機關依建築法第 86 條第 2 款規定，本應對於違反同法第 25 條規定擅自使用系爭建物者，處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停止使用補辦手續，然原處分機關卻僅查認系爭建物已違反建築法規定，依法應予拆除，雖與前揭規定不符，惟基於不利益變更禁止原則，原處分仍應予維持。

五、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 蔡 立 文

副主任委員 王 曼 萍

委員 陳 石 獅

委員 紀 聰 吉
委員 戴 東 麗
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清
委員 覃 正 祥
委員 傅 玲 靜

中華民國 100 年 7 月 28 日市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行

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，並抄副本送本府。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號）