

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○

訴 願 代 理 人 鍾○○ 律師

訴 願 代 理 人 王○○ 律師

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 15 日北市都建字第 10060371500 號函，提起訴願，本府決定如下：

#### 主文

訴願駁回。

#### 事實

訴願人申請設置之本市中山區民權東路○○段○○號立體停車塔（下稱系爭建物），前經訴願人（原名稱為「○○股份有限公司」）依臺北市設置臨時立體停車塔暫行措施（下稱暫行措施；該暫行措施經本府以民國【下同】77 年 12 月 30 日 77 府工建字第 299392 號函頒，第 15 點

明定自函頒日起實施，並訂 2 年為試辦期限。嗣本府以 81 年 7 月 28 日 81 府工建字第 81053059

號函表示，該暫行措施繼續試辦至 81 年 8 月 31 日，其後不再受理。）向本府申請設置，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）以 82 年 5 月 12 日北市工建

字第 62054 號函准予備查及 85 年 4 月 5 日北市工建字第 103427 號函核發使用許可，同函並載明使用屆滿 8 年後，經檢討有礙公共安全、市容觀瞻、公共安寧或已無存在之必要時，得由本府工務局通知改善或自行無條件拆除，逾期不改善或不拆除者，得強制拆除。嗣本府以 93 年 5 月 5 日府交停字第 09309905200 號公告，本市依暫行措施設置之既存臨時性停車塔，法律性質係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暫行措施之信賴，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。有關 3 年輔導合法化過渡期間之起迄乙節，已逾原核准設置期限者，自本府公告之日起為起始日。3 年過渡期間屆滿，仍未依規定申請取得許可者，依法處理。本件系爭建物原核准設置期限為 93 年 4 月 5 日，因訴願人未於上開公告期限屆至前（即 96 年 5 月 4 日前）向主管機關重新申請取得許可，經本市停車管理處（97 年 7 月 1 日起更名為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 15 日北市都建字第 10060371500 號函通知訴願人，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。該函於 100 年 4 月 22 日送達，訴願人不服，於 100 年 5 月 18 日向本府提起訴願，7 月 7 日補充訴願理由，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上具有頂蓋、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 條第 1 款規定：「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。」第 5 條第 1 項前段規定：「新違建應查報拆除。」

臺北市設置臨時立體停車塔暫行措施第 1 點規定：「臺北市政府（以下簡稱本府）為配合都市發展現況需要，解決日趨嚴重之停車問題，特訂定本暫行措施。」第 12 點規定：「申請建造停車塔應由申請人檢具土地及現有建物權利證明文件、工程圖說（含結構平面圖、結構計算書、鑽探報告、隔音設備及消防圖等），向本府工務局申請建築許可，經核可後始得動工興建，竣工後應向本府工務局申請使用許可，但不得辦理產權登記。」

第 14 點規定：「申請人於申請建築許可時，應切結『依本暫行措施設置之臨時立體停車塔，於使用屆滿八年後；經檢討有礙公共安全、市容觀瞻、公共安寧或已無存在之必要時，得由本府工務局通知限期改善或自行無條件拆除；逾期不改善或不拆除者，得強制拆除之。』」第 15 點規定：「本暫行措施自函頒日起實施，並訂二年為試辦期限。」

臺北市政府 93 年 5 月 5 日府交停字第 09309905200 號公告：「……公告事項：一、本市

前依『臺北市設置臨時立體停車塔暫行措施』……所申設之既存臨時性停車塔，其法律性質係屬附有期限之授益行政處分，期滿後若非重新申請許可設置，該行政處分當然

失其效力……二、前述臨時性停車塔業經本府依法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可能的信賴，及該等停車塔仍有助於本市停車問題之改善，爰本府將對期滿之停車塔，在所有權人擔保公共安全無虞之前提下，酌給 3 年之過渡期間以輔導其依照現行法令規定申請取得許可。三、有關 3 年輔導合法化過渡期間之起迄乙節，已逾原核准設置期限者，自本府公告旨揭申請書表之日起始日；未逾原核准設置期限者……以各停車塔領得其建築物使用執照日為準，算至原核准設置期限屆滿之次日為起始日。相關各投資業者並得自原核准設置期限屆滿前 3 個月內依停車場法、交通部頒『利用空地申請設置臨時路外停車場辦法』及相關函釋規定重新提出申請設置。3 年過渡期間屆滿，仍未依規定申請取得許可者，依法處理……。

」

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。有意依現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……台灣拉鍊（YKK）立體停車塔……（過渡期屆滿日）960504……。」

## 二、本件訴願理由略以：

(一) 訴願人配合貴府之政策，花費大量金錢投資興建系爭停車塔，每年並支付高額費用進行系爭建物之安全檢查、各項設備之管理、維護。惟訴願人於系爭建物之使用許可屆滿並依法提出建造執照申請，於 99 年 8 月 13 日提出補正文件，並經原處分機關以掛號號碼「99-7168」受理在案，請命原處分機關提出相關補正文件。詎原處分機關竟無理由延宕應核發而未核發系爭建物建築執照，致系爭建物成為違章建築，原處分與誠信原則相牴觸。

(二) 原處分內容係命拆除訴願人所有系爭建物，除須拆除事實上合法、安全無虞且效能極佳之停車塔外，並有害於系爭建物周遭之交通秩序，無法紓解日益嚴重之停車問題，所損之公共利益甚明，原處分有違公益原則。

## 三、查系爭建物係經本府工務局以 82 年 5 月 12 日北市工建字第 62054 號函准予備查及 85 年 4 月 5

日北市工建字第 103427 號函核發使用許可，同函並載明使用屆滿 8 年後，經檢討有礙公共安全、市容觀瞻、公共安寧或已無存在之必要時，得由本府工務局通知改善或自行無

條件拆除，逾期不改善或不拆除者，得強制拆除在案。嗣本府以 93 年 5 月 5 日府交停字第 09309905200 號公告，不再受理本市依暫行措施設置之既存臨時性臨時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。然訴願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。是系爭建物因已逾原核准設置期限而屬違章建築之事證明確，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張原處分違反誠實信用原則及公益原則云云。查本案據原處分機關以 100 年 8 月 8 日北市都授建字第 10035163800 號函補充答辯略以：「……說明：……三… …（一）本市已實施建築執照委託協助審查制度，目前建築執照之首次掛號案件係委託台北市建築師公會直接辦理初審作業並依法通知訴願人改正，通知改正後之復審作業則是由該公會進行初閱續送本局建管處確認無誤後，方正式掛號完成復審程序。（二）前述所稱『99 年 8 月 13 日建管處建照科值班承辦協助查核項目紀錄表』，係本申請案經台北市建築師公會依法通知改正後，申請人（即訴願人）擬申請復審，經委託建築師送請公會進行初閱續送本局建管處確認時，經查核發現其並未依法改正完竣，未達得受理復審條件，遂依規定填具『建管處建照科值班承辦協助查核項目紀錄表』，書面告知訴願人無法受理復審之理由，是訴願人稱『已提出補正文件，並經原處分機關以掛號號碼「99-7168」受理在案』云云，係屬訴願人對辦理程序之誤解，實則並未完成建築法第 36 條所稱之送請復審程序。」另系爭建物因基地使用分區原屬住三之一及住三，後因都市計畫變更土地使用分區為第三種商業區致無法符合臺北市土地使用分區管制規則第 84 條規定商業區退縮騎樓之規定，前經訴願人委託建築師函請原處分機關暫時免除依上開規定退縮騎樓，惟經原處分機關以 100 年 3 月 10 日北市都建字第 10063559900 號函復，仍

依臺北市土地使用分區管制規則內商業區相關規定辦理（亦即仍須退縮騎樓），並以 100 年 3 月 21 日北市都建字第 10063570200 號函駁回訴願人系爭建造執照之申請。是系爭建

物建造執照之申請於法既有不符，而經原處分機關駁回在案，則系爭建物屬無使用執照之違章建築應可認定，依上開規定即應查報拆除，尚無違反誠信原則之問題，亦無命原處分機關提出訴願人補正文件供調查之必要，又本件處分係為貫徹建築法維護公共安全、增進市容觀瞻之目的而為，且系爭停車塔之繼續存在縱有助於紓解本市停車需求之壓力，然系爭停車塔建造執照之申請，既因不符法令規定而未獲許可，原處分機關自不能僅因考量停車需求，而忽視系爭停車塔應領有建造執照、使用執照始得建造、使用以貫徹上開建築法立法目的之公共利益，是本件處分亦無違反公益原則之問題。訴願主張，不足採據。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 范文清  
委員 王韻茹  
委員 覃正祥

中華民國 100 年 9 月 8 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)