

訴 願 人 李○○

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 8 月 18 日北市都建字第 10060504600 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

案外人○○建設股份有限公司申請設置之本市大同區蘭州街○○巷○○號立體停車塔（下稱系爭建物）前經本府交通局以民國（下同）84 年 2 月 22 日北市交停字第 05840 號函，依行為時停車場法第 11 條及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，下稱臨時停車場要點）規定核准設立，並訂有使用期限自停車場完成領得停車場登記證之日起 8 年，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）核發 84 建字第 XXX 號建造執照及 87 使字 XXX 號使用執照，該建造執照附表（一）注意事項第 11 點第 1 款並載明：「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 臺（82）內地字第 8288168 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」。並於使用執照附表注意事項欄第 2 點載明：「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 臺（82）內地字第 8288168 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。有關 3 年輔導合法化過渡期間之起迄乙節，未逾原核准設置期限者，均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。

3 年過渡期間屆滿，仍未依規定申請取得許可者，依法處理，並以 96 年 8 月 1 日府交停字第 09639419900 號公告系爭建物過渡期屆滿日為 98 年 11 月 26 日。因系爭建物所有權人未於上開

公告期限屆至前（即 98 年 11 月 26 日前）向主管機關重新申請取得許可，經本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 8 月 18 日北市都建字第 10060504600 號函通知訴願人等系爭建物之所有權人，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 9 月 13 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。」行為時停車場法第 11 條規定：「都市計畫範圍內未使用之公、私有空地，其土地所有人、土地管理機關、承租人、地上權人得擬具臨時路外停車場設置計畫，載明其設置地點、方式、面積及停車種類、使用期限及使用管理事項，並檢具土地權利證明文件，申請當地主管機關會商都市計畫主管機關及有關機關核准後，設置平面式、立體式、機械式或塔臺式臨時路外停車場；在核定使用期間，不受都市計畫土地使用分區管制規定之限制。前項之申請程序，由地方主管機關會商都市計畫主管機關依當地實際情形定之。」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（按：97 年 7 月 1 日起更名為臺北市停車管理工程處）、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。」第 12 點規定：「申請人於核准使用期限屆滿前……擬延長使用期限或擴充規模，得於使用期限屆滿前三個月依本要點規定程序重新提出申請。」

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……○○設股份有限公司變更○○股份有限公司（○○坊大同站停車場） 蘭州街○○巷○○號……（過渡期屆滿日）981126……。」

二、本件訴願理由略以：依修正前之停車場法第 11 條第 1 項及臨時停車場要點第 12 點有關延長使用期限之規定，顯見訴願人對於各該停車場之延展使用期限均有正當合理之期待，然臺北市政府卻以公告不再受理延長停車塔使用期限之申請，與信賴保護原則相悖，復係以新法規定溯及適用過去已發生之事實，與法律不溯及既往原則有違；又臺北市政府

廢止原先 89 年 5 月 3 日府交停字第 8903664600 號函釋所持延長使用年限連同原核准使用年

限合計得為 15 年之法律見解，違反行政自我拘束原則；另臺北市議會之協調會議結論亦認同訴願人之信賴保護原則與法律不溯及既往原則之主張。

三、查系爭建物領有 87 使字 XXX 號使用執照，並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，並以 96 年 8 月 1 日府交停字第 09639419900 號公告系爭建物過渡期屆滿日為 98 年 11 月 26 日。然系爭建

物所有權人未於上開公告期限屆至前（即 98 年 11 月 26 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、至訴願人主張依修正前之停車場法第 11 條第 1 項及臨時停車場要點第 12 點有關延長使用期限之規定，顯見訴願人對於各該停車場之延展使用期限均有正當合理之期待，然臺北市政府卻以公告不再受理延長停車塔使用期限之申請，與信賴保護原則相悖，復係以新法規定溯及適用過去已發生之事實，與法律不溯及既往原則有違；又臺北市政府廢止原先 89 年 5 月 3 日府交停字第 8903664600 號等函釋所持延長使用年限連同原核准使用年限合

計得為 15 年之法律見解，違反行政自我拘束原則；另臺北市議會之協調會議結論亦認同訴願人之信賴保護原則與法律不溯及既往原則之主張云云。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。查修正前之停車場法第 11 條第 1 項並無關於停車塔延長使用期限之規定，而訴願人對於臨時停車場要點第 12 點之認知僅係單純之期待，該規定非為信賴基礎，參諸司法院釋字第 525 號解釋意旨，自無信賴保護原則之適用；至本府 93 年 5 月 5 日府交停字第 0930

9905200 號及 96 年 8 月 1 日府交停字第 09639419900 號公告係考量信賴保護而酌給 3 年過渡

期間，以輔導相關權利人依照現行法令之規定申請取得許可，與法律不溯既往原則無涉；復查本府 89 年 5 月 3 日等函釋僅係謂有關臨時停車場要點停止適用後，原核准案件申請延長使用年限者，除應通過相關安全檢查外，於核准延長使用年限期間並不得辦理所有權移轉且供公眾停車，始得以個案提出申請，且其延長年限連同原核准使用年限不得超過 15 年，非謂原核准案件未提出申請即得延長使用年限至 15 年，況訴願人並未提出延長使用期限之申請，且上開本府 89 年 5 月 3 日等函釋亦經本府以 92 年 9 月 2 日府交停字第 092

20844800 號函停止適用在案，是訴願主張各節，不足採據。從而，原處分機關以系爭建物屬無使用執照之違章建築通知訴願人等系爭建物所有權人，依法應予拆除，揆諸首揭規定，並無不合，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（公出）

副主任委員 王曼萍（代理）

委員 劉宗德

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 王韻茹

中 華 民 國 100 年 11 月 7 日

市長 郝 龍 賴

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）