

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

訴 願 代 理 人 ○○○律師

訴 願 代 理 人 ○○○律師

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因廢止變更使用執照及室內裝修施工許可事件，不服原處分機關民國 102 年 3 月 5 日北市都建字第 10231008900 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、本市獎勵民間投資興建之○○市場位於中山區○○街○○號○○樓及○○樓建築物（下稱系爭建物），屬都市計畫市場用地，領有 90 使字第 XXX 號使用執照、94 變使（准）字第 XXXX 號及 94 變使字第 XXXX 號變更使用執照，核准用途 1 樓為「零售市場（超級市場）」

」、2 樓為「一般事務所」。訴願人為○○市場之投資經營者，於民國（下同）101 年 5 月 29 日向原處分機關申請系爭建物 2 樓使用執照變更用途為「一般服務業」（五）補習班（營業樓地板面積超過 200 平方公尺）（27 組）（D5）併辦室內裝修施工許可。經原處分機關審認，其屬於變更公共設施用地多目標使用而申請變更使用執照併辦室內裝修施工許可之案件，審查時以訴願人已依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 5 條及第 6 條規定申請及經本府以 100 年 9 月 1 日府產業市字第 10031922700 號函核准同意

系

爭建物 2 樓暫作一般服務業使用在案，爰以 101 年 9 月 13 日 101 變使（准）第 XXXX 號同意

變更使用執照及核發室內裝修施工許可證，並於變更使用執照注意事項附表記載略以：
「..... 本變更申請用途變更為一般服務業，業經目的事業主管機關： 100 年 9 月 1 日府產業市字第 10031922700 號函核可..... 依本府 100 年 9 月 1 日府產業市字第 10031922700 號函..... 如○○市場 1 樓未依規定作市場使用，本府亦得廢止本案授益行政處分」。

二、嗣因本府於 101 年 9 月 28 日派員至○○市場現場複查，發現 1 樓有未依規定作市場使用而

未符合都市計畫多目標使用辦法及本市○○市場投資經營契約書規定情事，經本府以 101 年 10 月 25 日府授產業市字第 10132281900 號函廢止上開本府 100 年 9 月 1 日府產業市字第

10031922 700 號函復訴願人核准○○市場 2 樓暫作一般服務業之受益行政處分。復經本市市場處以 101 年 10 月 26 日北市市規字第 10132496000 號函通知原處分機關所屬本市建築

管理工程處前揭事宜。原處分機關乃審認，101 年 9 月 13 日 101 變更（准）第 xxxx 號變更

使用執照及室內裝修施工許可處分已失所附麗，爰依行政程序法第 123 條第 4 款規定，以 102 年 3 月 5 日北市都建字第 10231008900 號函通知訴願人廢止前開變更使用執照及室內裝

修施工許可。該函於 102 年 3 月 7 日送達，訴願人不服，於 102 年 4 月 1 日向本府提起訴願

，6 月 24 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；在縣（市）為縣（市）政府。」第 28 條第 3 款規定：「建築執照分左列四種：.....

三、使用執照：建築物建造完成後之使用或變更使用，應請領使用執照。」第 73 條第 2 項及第 4 項規定；「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」「第二項建築物之使用類組、變更使用之條件及程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」第 75 條規定：「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關對於申請變更使用之檢查及發照期限，依第七十條之規定辦理。」第 77 條之 2 第 1 項第 1 款規定：

「

建築物室內裝修應遵守左列規定：一、供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可.....。」

行政程序法第 123 條規定：「授予利益之合法行政處分，有下列各款情形之一者，得由原處分機關依職權為全部或一部之廢止：一、法規准許廢止者。二、原處分機關保留行政處分之廢止權者。三、附負擔之行政處分，受益人未履行該負擔者。四、行政處分所依據之法規或事實事後發生變更，致不廢止該處分對公益將有危害者。五、其他為防止

或除去對公益之重大危害者。」第 124 條規定：「前條之廢止，應自廢止原因發生後二年內為之。」

都市計畫法第 30 條規定：「都市計畫地區範圍內，公用事業及其他公共設施，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所認為有必要時，得獎勵私人或團體投資辦理，並准收取一定費用；其獎勵辦法由內政部或直轄市政府定之；收費基準由直轄市、縣（市）（局）政府定之。公共設施用地得作多目標使用，其用地類別、使用項目、准許條件、作業方法及辦理程序等事項之辦法，由內政部定之。」

都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 1 條規定：「本辦法依都市計畫法（以下簡稱本法）第三十條第二項規定訂定之。」第 2 條規定：「公共設施用地作多目標使用時，不得影響原規劃設置公共設施之機能，並注意維護景觀、環境安寧、公共安全、衛生及交通順暢。」第 3 條規定：「公共設施用地多目標使用之用地類別、使用項目及准許條件，依附表之規定。」第 5 條規定：「申請變更公共設施用地多目標使用者，應備具下列文件，向該管直轄市、縣（市）政府申請核准。」第 6 條規定：「直轄市、縣（市）政府受理申請後，經審查合於規定者，發給多目標使用許可；不合規定者，駁回其申請；其須補正者，應通知其於三十日內補正，屆期未補正或補正不完全者，駁回其申請。」

建築物使用類組及變更使用辦法第 1 條規定：「本辦法依建築法（以下簡稱本法）第七十三條第四項規定訂定之。」第 2 條第 1 項及第 2 項規定：「建築物之使用類別、組別及其定義，如附表一。前項建築物之使用項目舉例如附表二。」

附表一、建築物之使用類別、組別及其定義（節略）

類別	類別定義	組別	組別定義
B 類 商業類 供商業交易、陳列展售、 娛樂、餐飲、消費之場所 。 	供商品批發、展售 或商業交易，且使 用人替換頻率高之 場所。	B-2 	
D 類 休閒、 文教類 供運動、休閒、參觀、閱 覽、教學之場所。 	供短期職業訓練、 各類補習教育及課 後輔導之場所。	D-5 	
G 類 辦公、 供商談、接洽、處理一般 	供商談、接洽、處 理一般	G-2 	

服務類 事務或一般門診、零售、	理一般事務之場所
日常服務之場所。	。

附表二、建築物使用類組使用項目表（節略）

類組 使用項目舉例
B2 1. 百貨公司（百貨商場）商場、市場（超級市場、零售市場 、攤販集中場）……。
D5 1. 補習（訓練）班、文康機構等類似場所。
G2 2. 政府機關（公務機關）、一般事務所……。

第 3 條規定：「建築物變更使用類組時，除應符合都市計畫土地使用分區管制或非都市土地使用管制之容許使用項目規定外，並應依建築物變更使用原則表如附表三辦理。」

第 9 條第 1 項規定：「建築物申請變更使用……其須施工者，發給同意變更文件，並核定施工期限，最長不得超過二年。申請人因故未能於施工期限內施工完竣時，得於期限屆滿前申請展期六個月，並以一次為限。未依規定申請展期或已逾展期期限仍未完工者，其同意變更文件自規定得展期之期限屆滿之日起，失其效力。」

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……。」

二、本件訴願及補充理由略以：訴願人與臺北市政府間就○○市場 2 樓得否暫作一般服務業使用之爭執，依內政部 102 年 2 月 25 日台內訴字第 1020081418 號訴願決定，可知臺北市政

府並無於契約外單方面另作成廢止行政處分之權利，該廢止處分無效且違反信賴保護原則、誠信原則，原處分機關依據該無效處分進而為廢止本案處分，更屬違法。

三、查訴願人前向原處分機關申請系爭建物 2 樓使用執照變更併辦室內裝修施工許可，經原處分機關審認訴願人業經本府以 100 年 9 月 1 日府產業市字第 10031922700 號函核准系爭

建物 2 樓暫作一般服務業使用在案，爰同意變更使用執照及核發室內裝修施工許可證。

嗣本府廢止前揭 100 年 9 月 1 日府產業市字第 10031922700 號核准函，原處分機關審認原同

意變更使用執照及核發室內裝修施工許可證所依據之事實已發生變更，不廢止處分對公益將有危害，乃依行政程序法第 123 條第 4 款規定，廢止同意訴願人變更使用執照及核發室內裝修施工許可，有原處分機關 101 年 9 月 13 日 101 變使（准）第 xxxx 號同意變更使用

執照及核發室內裝修施工許可證及本府 100 年 9 月 1 日府產業市字第 10031922700 號、
101

年 10 月 25 日府授產業市字第 10132281900 號函等影本附卷可稽。是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其與臺北市政府間就○○市場 2 樓得否暫作一般服務業使用之爭執，依內政部 102 年 2 月 25 日台內訴字第 1020081418 號訴願決定可知，臺北市政府並無於契約外單

方面另作成廢止行政處分之權利，該廢止處分無效且違反信賴保護原則、誠信原則，原處分機關依據該無效處分進而為廢止本案處分，更屬違法云云。按建築物有變更使用類組及有室內裝修施工之需求者，應申請變更使用執照及施工許可，且以符合都市計畫土地使用分區管制為前提，例如欲變更公共設施用地多目標使用而申請變更使用執照及施工許可，以變更公共設施用地多目標使用業經申請取得直轄市、縣（市）政府核准發給多目標使用許可為前提，為建築法第 73 條第 2 項、第 77 條之 2 第 1 項第 1 款、建築物使用類

組及變更使用辦法第 3 條、第 9 條第 1 項、都市計畫法第 30 條及都市計畫公共設施用地多

目標使用辦法第 5 條、第 6 條所明定。次按授予利益之合法行政處分所依據之事實於事後發生變更，致不廢止該處分對公益將有危害時，得由原處分機關依職權為全部或一部之廢止，為行政程序法第 123 條第 4 款所明定。從而，對於因變更公共設施用地多目標使用而申請變更使用執照併辦室內裝修施工許可之案件，其審查須以該變更公共設施用地多目標使用業申請並經直轄市、縣（市）政府核准為前提；又建築主管機關所為同意建築物變更使用類組及施工許可之合法授益行政處分，其審查時所依據之事實，若於事後發生變更，致不廢止該處分對公益將有危害時，自得由原處分機關依職權為全部或一部之廢止。

五、查本件訴願人 101 年 5 月 29 日申請系爭建物 2 樓使用執照變更併辦室內裝修許可案件，屬

因變更公共設施用地多目標使用而申請變更使用執照併辦室內裝修施工許可之案件，是

原處分機關所為 101 年 9 月 13 日 101 變使（准）第 xxxx 號核准變更使用執照及核發室內裝

修施工許可之授益行政處分，其前提為訴願人依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 5 條及第 6 條規定提出申請並經本府 100 年 9 月 1 日府產業市字第 10031922700 號函核准

，則前揭本府核准函既經本府 101 年 10 月 25 日府授產業市字第 10132281900 號函廢止，原處分機關審認其屬原處分審查時所依據之事實事後發生變更，若不廢止原處分將造成系爭建物 2 樓未來使用與都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定及土地使用分區管制不符，亦將造成未來系爭建物所在土地使用違背原定公共設施用地之旨，對公益有所危害，爰依行政程序法第 123 條第 4 款規定廢止 101 年 9 月 13 日 101 變使（准）第 xxxx 號核

准變更使用執照及核發室內裝修施工許可，於法並無違誤。

六、次查訴願人因獎勵民間投資興建市場廢止投資許可事件，不服本府 101 年 10 月 25 日府授產業市字第 10132281900 號函，提起訴願，經內政部以 102 年 2 月 25 日台內訴字第 1020081

418 號訴願決定：「訴願不受理。」，其理由略以：「……三、經查，訴願人與原處分機關已簽訂『臺北市○○市場地上一層投資經營契約書』及『臺北市○○市場地上二層暫作一般服務業使用契約書』……故雙方於本案既已選擇締結契約之法律關係，則當以契約約定為解決紛爭之手段。依據訴願人與原處分機關簽訂之『臺北市○○市場地上二層暫作一般服務業使用契約書』……第 13 條約定：……本契約雙方應依誠信原則確實履行，如有涉訟，以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院……』，是本件爭執點既在訴願人得否於○○市場 2 樓暫作一般服務業使用，即原處分機關是否繼續同意訴願人作一般服務業使用，核屬雙方因契約約定所衍生之爭執糾紛，訴願人應按上開契約第 13 條之約定尋求解決紛爭。本件訴願核非屬訴願救濟範圍，應不予受理……。」揆諸上開訴願決定意旨，僅係審認訴願人與本府既簽訂有臺北市○○市場地上二層暫作一般服務業使用契約書，如有紛爭應依契約約定以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院作為解決紛爭之手段，並未認定本府無於契約外單方面另作成廢止行政處分之權利，亦未認定本府 101 年 10 月 25 日府授產業市字第 10132281900 號函屬無效或違反信賴保護原則、誠信原則，且上開訴願決定敘及之契約，與本件原處分機關廢止變更使用執照及室內裝修許可之合法性認定無涉，況依都市計畫法第 30 條及都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 5 條、第 6 條規定，直轄市、縣（市）政府就變更公共設施用地多目標使用申請案件，具有審查及核准權限，是本府自得依法對訴願人申請變更公共設施用地多目標使用作成核准或廢止核准之處分。訴願主張，恐有誤解，不足採據。從而，原處分機關通知

訴願人廢止前開變更使用執照及室內裝修施工許可，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。上二層暫作一般服務業使用契約書，如有紛爭應依契約約定以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院作為解決紛爭之手段，並未認定本府無於契約外單方面另作成廢止行政處分之權利，亦未認定本府 101 年 10 月 25 日府授產業市字第 10132281900 號函屬無效或違反信賴保護原則、誠信原則，且上開訴願決定敘及之契約，與本件原處分機關廢止變更使用執照及室內裝修許可之合法性認定無涉，況依都市計畫法第 30 條及都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 5 條、第 6 條規定，直轄市、縣（市）政府就變更公共設施用地多目標使用申請案件，具有審查及核准權限，是本府自得依法對訴願人申請變更公共設施用地多目標使用作成核准或廢止核准之處分。訴願主張，恐有誤解，不足採據。從而，原處分機關通知訴願人廢止前開變更使用執照及室內裝修施工許可，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

七、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 丁庭宇（公出）

委員 王曼萍（代理）

委員 劉宗德

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

委員 吳秦雯

中華民國 102 年 6 月 27 日市長 郝龍斌

法務局局長 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。（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）