

臺北市政府 104.07.13. 府訴二字第 10409091200 號訴願決定書

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

兼送達代收人

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因申請變更使用執照事件，不服原處分機關民國 103 年 12 月 11 日北市都建字第 1036371

9500 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

事實

訴願人委由○○○建築師就領有 68 使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為「商業用地〔台北車站特定專用區〕」坐落本市中正區○○段○○小段○○地號土地之本市中正區○○○路○○段○○號○○樓之○○、○○號○○樓之○○、之○○、之○○、○○樓之○○、○○樓之○○、○○樓之○○、○○樓之○○、之○○及○○樓之○○等 10 筆建築物（下稱系爭建物），以民國（下同）101 年 12 月 27 日變更使用執照申請書向原處分機關申請將系爭建物之使用用途由 G-2 類「一般辦公室」變更為 B-4 類「一般旅館」。案經原處分機關審認該申請案尚有：(1)變更使用概要表未檢附、(2)注意事項附表未檢附、(3)基地及建物現況照片未檢附、(4)台北市都市計畫說明書未檢附、(5)公寓大廈切結書/規約/共專有圖書未檢附、(6)建築師檢討項目簽證表未檢附、(7)行動不便者檢附表未檢附、(8)結構資料檢附表未檢附、(9)空氣調節設備資料檢附表未檢附、(10)變更前後活載重檢討書/結構圖說/結構計算書未檢附、(11)違章建築【綜理表】未檢附、(12)管區列管事項（依建管處提供內容辦理）未檢附、(13)會使管科確認是否屬 921/331/海砂屋/輻射屋/正俗專案/少保/罰鍰未繳案件並依規定辦理未檢附、(14)併案辦理室內裝修應註記列管未檢附等事項應修改或補正，乃於 102 年 1 月 29 日通知訴願人應依建築法第 36 條規定自第 1 次通知改正日起 6 個月之期限內改正完竣送請復審，逾期或復審仍不符規定者，原處分機關得將申請案予以註銷。訴願人於 102 年 7 月 22 日向原處分機關申請復審，經原處分機關審認仍有下列事項不符規定：一、變更使用說明書請標註併案辦理室內裝修之面積。二、圖說部分：1. 本次申請樓層之平面圖請補法規之檢討。（若無涉及防火區劃之變更請註記）2. 請補檢附面積計算表及門窗表。三、照片部分：1. 補

檢附照片索引圖。2. 補拍攝一樓出入口及梯廳現況照片。(供旅館使用出入口) 3. 補拍攝變更旅館使用樓層梯廳、直通樓梯現況照片。四、一般旅館設置原則請補檢討，公寓式單元可否設置旅館，建議會辦觀光傳播局(下稱觀傳局)釐清。五、特定專用區之細部計畫請檢討，是否符合細部計畫之規定應詳實檢討。爰於 102 年 9 月 4 日通知訴願人委任之設計人應於 3 日內改正。嗣原處分機關因訴願人遲未補正，乃以 103 年 12 月 11 日北市都建字第 10363719500

號函復訴願人否准所請。該函於 103 年 12 月 16 日送達，訴願人不服，於 104 年 1 月 15 日向本府

提起訴願，2 月 9 日、3 月 10 日、4 月 23 日分別補正訴願程式、補充訴願理由及資料，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.....在直轄市為直轄市政府.....。」第 36 條規定：「起造人應於接獲第一次通知改正之日起六個月內，依照通知改正事項改正完竣送請復審；屆期未送請復審或復審仍不合規定者，主管建築機關得將該申請案件予以駁回。」第 74 條規定：「申請變更使用執照，應備具申請書並檢附左列各件：一、建築物之原使用執照或謄本。二、變更用途之說明。三、變更供公眾使用者，其結構計算書與建築物室內裝修及設備圖說。」

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 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 4 條規定：「建築物變更使用類組規定檢討項目之各類組檢討標準如附表四。」

附表三 建築物變更使用原則表（節錄）

\ 原使用類別、組別		G
\		
變更使用類別、組別 \		2
商業類（B 類）	B-4	○

說明：.....二、△指建築物使用類組除 B 類外，同類跨組變更，依本表規定應予檢討者，其檢討項目如下：（一）防火區劃。（二）分間

牆。(三)內部裝修材料。(四)直通樓梯步行距離。(五)緊急進口設置。(六)防火構造之限制。(七)停車空間.....。(八)公共建築物無障礙設施.....。三、※指建築物使用類組跨類變更及使用分類 B 類跨組變更，依本表規定應予檢討者，其檢討項目包括本表說明二及下列項目：(一)樓梯及平臺淨寬、梯級尺寸。(二)避難層出入口數量及寬度。(三)避難層以外樓層出入口之寬度。(四)設置二座直通樓梯之限制。增設之直通樓梯不計入建築面積及各層樓地板面積，但不得大於三十平方公尺。(五)直通樓梯之總寬度。(六)走廊淨寬度。(七)直通樓梯改為安全梯或特別安全梯之限制。(八)特定建築物之限制。(九)最低活載重。(十)建築物使用類組跨類變更.....。四、○指建築物變更使用類組，依本表規定應予檢討者，其檢討項目包括本表說明二、三及下列項目：(一)通風。(二)屋頂避難平臺。(三)防空避難設備.....。

附表四 建築物變更使用類組規定項目檢討標準表（節錄）

(六) B-4 類組規定項目檢討標準表

項次	規定項目	檢討標準
1	防火區劃	符合建築設計施工編第七十九條規定。
2	分間牆	符合建築設計施工編第八十六條規定。
3	內部裝修材料	符合建築設計施工編第八十八條規定。
4	直通樓梯步行距離	符合建築設計施工編第九十三條規定。
5	緊急進口設置	符合建築設計施工編第一百零八條規定。
6	樓梯及平臺淨寬、梯級尺寸	符合建築設計施工編第三十三條第三、四欄。但設置二座以上符合該條第四欄規定之樓梯者，視為設置一座符合其第三欄規定之樓梯。

7	防火構造限制	符合建築設計施工編第六十九條B類規定。
8	避難層出入口數量及寬度	符合建築設計施工編第九十條規定。
9	避難層以外樓層出入口寬度	無限制規定。
10	設置兩座直通樓梯之限制	符合建築設計施工編第九十五條規定。
11	直通樓梯之總寬度	無限制規定。
12	走廊淨寬度	符合建築設計施工編第九十二條規定。
13	直通樓梯改為安全梯或特別安全梯之限制	符合建築設計施工編第九十六條規定。
14	特定建築物之限制	符合建築設計施工編第一百十八條第二款規定。
15	最低活載重	符合建築構造編第十七條第一欄規定或建築師安全鑑定書簽證符合規定。
16	停車空間	符合都市計畫法令及建築設計施工編第五十九條第三類規定。
17	通風	符合建築設計施工編第四十三條規定。
18	屋頂避難平臺	無限制規定。
19	防空避難設備	符合建築設計施工編第一百四十一條第二款第四目規定。

20	公共建築物無障礙設	符合建築設計施工編第一百七十條或依身心障礙者
	施	權益保障法第五十七條規定提具替代改善計畫。

臺北市建築管理自治條例第 1 條規定：「本自治條例依建築法（以下簡稱本法）第一百零一條規定制定之。」第 30 條第 1 項、第 2 項及第 4 項規定：「建築物申請變更使用執

照

時，應備具申請書及下列文件：一、建築物使用執照影本或謄本或其他相關證明文件。二、建築物權利證明文件：建物所有權狀影本、建築改良物勘測成果表。三、土地權利證明文件：基地面積調整、變更地號者應檢附土地所有權狀影本及土地使用權利證明書。四、土地使用分區證明文件。五、圖樣：變更樓層平面圖、面積計算表、位置圖、現況圖。六、主要構造強度、防火避難設施、消防設備及防空避難與停車空間之檢討說明。七、其他有關之文件及計算書。」「前項申請變更使用無需施工者，經主管建築機關審查合格後，發給變更使用執照或核准變更使用文件；其須施工者，於發給同意變更文件後始得施工，並於建築物使用類組及變更使用辦法規定之期限施工完竣報主管建築機關竣工勘驗合格後，發給變更使用執照或核准變更使用文件。但施工項目涉及主要構造變更且施工困難者，主管建築機關得視實際情形，延長其施工期限。」「第一項之土地所有權狀及建物所有權狀影本，應由所有權人於文件正面註明與正本相符等文字並簽名或蓋章。」

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：訴願人依原處分機關函文於 102 年 7 月 22 日完成補正，此有掛號紀錄可資查詢，顯見原處分中謂訴願人第 1 次通知應改正事項未改正，實有誤認；又有關原處分中稱訴願人未依第 2 次通知改正事項完成改正部分，有關一、變更使用說明書請標註併案辦理室內裝修之面積、二、圖說部分、三、照片部分等事項，訴願人均已提出予協審單位，並無未補正情形，至於一般旅館設置原則請補檢討及特定專用區之細部計畫請檢討等事項，應屬行政機關內部事項，尚非訴願人得補正之事項，要求訴願人於特定時間內補正，實強人所難；另自 102 年 1 月 29 日起迄 103 年 12 月 11 日止，訴願

人及

原處分機關均有參加觀傳局之「研商『○○○○實業申請旅館業設立登記案』會議」，於會議中並未見原處分機關與會人員表示訴願人未依通知補正之情事；至原處分機關接

引觀傳局 103 年 11 月 26 日北市觀產字第 10331195600 號函檢送之 103 年 11 月 10 日研商

「○

○○○實業申請旅館業設立登記案」相關事宜會議紀錄結論（一）「請申請人於行銷上能做有效區隔，避免觸法，在未經核准變更前，請依目前核准之用途使用。」作為否准訴願人申請變更使用執照之依據，顯係誤會該結論僅在指使用執照變更前切勿為旅館經營使用以免觸法，並非否准日後訴願人申請旅館業設立之申請。

三、查本案訴願人委由○○○建築師以 101 年 12 月 27 日變更使用執照申請書向原處分機關申請如事實欄所述之變更使用執照。案經原處分機關審認該申請案尚有應修改或補正事項，先於 102 年 1 月 29 日第 1 次通知訴願人改正，經訴願人於 102 年 7 月 22 日向原處分機關申

請復審，原處分機關審認該申請案涉及旅館業管理規則第 5 條及第 6 條有關旅館業營業場所相關疑義，爰於 102 年 9 月 4 日第 2 次通知訴願人委任之設計人應於 3 日內改正，並請其

會辦觀傳局釐清。嗣經觀傳局以 103 年 11 月 26 日北市觀產字第 10331195600 號函檢送
103

年 11 月 10 日研商「○○○○實業申請旅館業設立登記案」相關事宜會議紀錄，其結論請訴願人在未經核准變更前依目前核准之用途使用，嗣原處分機關以 103 年 12 月 11 日北市都建字第 10363719500 號函復訴願人否准所請。

四、惟按申請變更使用執照者，應備具申請書並檢附建築物之原使用執照或謄本、變更用途之說明等文件，如變更供公眾使用者，應另檢附結構計算書與建築物室內裝修及設備圖說等文件，為建築法第 74 條所明定。又建築物申請變更使用類組時，其變更使用原則表、各類組應檢討之項目及檢討標準，於建築物使用類組及變更使用辦法第 3 條附表三及第 4 條附表四亦有明定。查本件訴願人申請系爭建物之使用用途由 G-2 類「一般辦公室」變更為 B-4 類「一般旅館」，依前揭規定，其應檢討之項目及檢討標準中，一般旅館設置原則之檢討及特定專用區細部計畫之檢討，是否為原處分機關審查事項範圍？是否為訴願人得以補正之事項？又第 2 次通知改正事項，未區分其改正內容，均僅給予 3 日之改正期限，是否妥適？又原處分機關僅憑卷附觀傳局 103 年 11 月 10 日研商「○○○○實業申請旅館業設立登記案」相關事宜會議紀錄結論，逕認訴願人無法依通知改正之內容改正完竣，並據以否准訴願人之申請，其事實認定是否妥適？均不無疑義。從而，為求原處分之正確及維護訴願人之權益，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 楊 芳 玲

委員 王 曼 萍
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 傅 玲 靜
委員 吳 秦 雯
13 日

中華民國 104 年 7 月

市長 柯文哲請假
副市長 鄧家基代行
法務局局長 楊芳玲決行