

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市建築管理工程處

訴願人因申請廢止變更使用執照事件，不服原處分機關民國 109 年 11 月 26 日北市都建照字第 1093082551 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 30 日內另為處理。

事實

一、本市大安區○○○路○○段○○號（門牌整編前為本市大安區○○○路○○號）等建築物，領有 73 使字第 xxxx 號使用執照，為地上 14 層地下 3 層 1 棟 88 戶之 RC 造建築物（下稱系爭建物），訴願人為上址○○○路○○段○○巷○○號○○樓之所有權人。系爭建物地下 1 層與本市大安區○○○路○○段○○號（門牌整編前為本市大安區○○○路○○號，領有 73 使字第 xxxx 號使用執照，為地上 14 層地下 3 層 1 棟 149 戶之 RC 造建築物）等建築物共同使用。案外人○○○等 6 人於民國（下同）82 年間向本府工務局申請系爭建物地下 1 層原核准用途 A 區辦公室（面積 1669.32m²）及 B 區一般事務所（面積 1625.13m²），變更為 A 區一般零售業（面積 1669.32m²）、B 區一般零售業（面積 1290.17m²）、車道及配電室（面積 334.96m²），其中 A 區經本市大安區○○○路○○段○○巷○○號○○樓前所有權人出具同意該 1 樓部分樓板作為增設地下 1 層樓梯出入口使用之同意書（下稱系爭同意書），經本府工務局以 83 年 2 月 2 日北市工建字第 38808 號函（下稱 83 年 2 月 2 日函）核准變更使用執照（建築管理業務自 95 年 8 月 1 日起移撥本府都市發展局〔下稱都發局〕辦理）。

二、嗣訴願人委託○○事務所○○○律師以 108 年 7 月 22 日（108）（7）然法三字第 1660 號文通知本市大安區○○○路○○段○○號地下○○樓所有權人○○股份有限公司終止系爭同意書，並副知原處分機關，經原處分機關以 108 年 8 月 26 日北市都建使字第 1083073025 號函（下稱 108 年 8 月 26 日函）復訴願人，該開口如擬變更，請其依建築法第 73 條第 2 項及建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條規定辦理變更使用執照；訴願人復委託該事務所○○○律師以 109 年 11 月 3 日（109）（11）然

法三字第1693號文向都發局請求廢止83年2月2日函核發之變更使用執照，經原處分機關以109年11月26日北市都建照字第1093082551號函（下稱原處分）復訴願人說明前以108年8月26日函查復在案。訴願人不服，於110年1月5日經由原處分機關向本府提起訴願，2月4日補充訴願理由，4月1日補正訴願程式及補充訴願理由，並據都發局檢卷答辯。

理由

一、本件訴願書記載：「……申請廢止『83變使字第XXX號』之變更使用執照事件，因原處分機關不作為……祇有鈞府建築管理工程處前於109年11月26日以『北市都建照字第1093082551號』函覆訴願人……」並檢附原處分影本，揆其真意，訴願人應係不服原處分；原處分機關雖以原處分回復訴願人說明前以108年8月26日函查復在案，然查108年8月26日函係請訴願人依相關規定辦理變更使用執照，則原處分就訴願人之申請，已有否准之意思表示，即含有駁回其申請之法律效果，應認係行政處分；又訴願人提起訴願日期（110年1月5日）距原處分之發文日期（109年11月26日）雖已逾30日，惟原處分機關未查告訴願人收受原處分之日期，致訴願期間無從起算，是其提起訴願並無訴願逾期問題，合先敘明。

二、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73條第2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。……」

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。」

建築物使用類組及變更使用辦法第8條規定：「本法第七十三條第二項所定有本法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之規定如下：一、建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板等之變更。……」

司法院釋字第 776 號解釋：「……同意使用土地之關係消滅時（如依法終止土地使用關係等），主管機關亦得依職權或依鄰地所有人之申請，廢止原核可之變更使用執照，並解除套繪管制，始符憲法第 15 條保障人民財產權之意旨。……」

臺北市政府 95 年 7 月 5 日府工建字第 09560103901 號公告（下稱本府 95 年 7 月 5 日公告）：「……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。……。」

三、本件訴願及補充理由略以：訴願人 107 年間經本市大安區○○○路○○段○○號地下 1 樓所有權人要求將訴願人所有之建物○○樓補平之樓板回復原狀，始悉 83 年間系爭建物地下 1 層之所有權人曾申請變更使用執照，且訴願人所有建物之前所有權人在 82 年間有出具系爭同意書，同意增建樓梯通往地下 1 樓。訴願人本於對所有建物之使用權，自得終止系爭同意書，原處分機關應依職權廢止原核可之變更使用執照。

四、按主管建築機關，在直轄市為直轄市政府；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 日起委任都發局辦理；建築法第 2 條第 1 項、本府 95 年 7 月 5 日公告已有明文。則本件訴願人申請廢止變更使用執照事件，自應由都發局核處。惟原處分機關逕以其名義以原處分否准訴願人之申請，姑不論原處分實質上是否妥適，其行政管轄終究難謂適法。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處理。

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 袁秀慧
委員 張慕貞
委員 王韻茹
委員 王曼萍
委員 陳愛娥
委員 盛子龍
委員 洪偉勝

委員 范秀羽
委員 邱駿彥
委員 郭介恒

中華民國 110 年 5 月 4 日