

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

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 110 年 10 月 29 日北市都建字第 1106200980 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

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（建築管理業務自 95 年 8 月 1 日起移撥原處分機關辦理）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。
- 二、嗣訴願人委託○○法律事務所○○○律師（下稱○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 1 樓所有權人○○股份有限公司終止系爭同意書，並副知本市建築管理工程處（下稱建管處），經建管處以 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○律師以 109

年 11 月 3 日 (109) (11) 然法三字第 1693 號文向原處分機關請求廢止 83 年 2 月 2 日函核發之變更使用執照，經建管處以 109 年 11 月 26 日北市都建照字第 1093082551 號函（下稱 109 年 11 月 26 日函）復訴願人說明前以 108 年 8 月 26 日函查復在案。訴願人不服，提起訴願，經本府審認建管處以 109 年 11 月 26 日函否准訴願人之申請，其行政管轄難謂適法，爰以 110 年 5 月 4 日府訴二字第 1106080301 號訴願決定：「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。」案經原處分機關依上開訴願決定撤銷意旨以 110 年 6 月 7 日北市都建字第 1106038830 號函（下稱 110 年 6 月 7 日函）否准訴願人之申請。訴願人不服，復向本府提起訴願，經原處分機關重新審查後，以 110 年 9 月 10 日北市都建字第 11061830452 號函撤銷 110 年 6 月 7 日函，本府爰以 110 年 10 月 4 日府訴二字第 1106105500 號訴願決定：「訴願不受理。」在案。

三、原處分機關審認本案涉及第三人使用同意書等買賣關係之私權爭議，爰以 110 年 10 月 29 日北市都建字第 1106200980 號函（下稱原處分）回復○律師說明宜代理訴願人向前所有權人依法請求，以維權益，及通知訴願人倘擬申請變更使用執照，得委託開業建築師依建築法第 73 條第 2 項、建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條規定備具申請書並檢附相關文件申請。原處分於 110 年 11 月 2 日送達，訴願人不服，於 110 年 12 月 2 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、本件原處分之內容，就訴願人廢止變更使用執照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，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：「建築物所有人為申請變更使用執照……由鄰地所有人出具土地使用權同意書者，該同意書應許附期限；鄰地所有人提供之土地使用權同意書附有期限者，如主管機關准予變更使用執照，自應發給定有相應期限之變更使用執照，而僅對鄰地為該相應期限之套繪管制；另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、本件訴願理由略以：訴願人因本市大安區○○○路○○段○○號地下○○樓所有權人通知應將訴願人所有建物 1 樓補平之樓板回復原狀，始知悉 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，即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。變更使用執照之申請人並未依申請變更用途所核可之消防設計圖樣施工。

四、查本案訴願人向原處分機關請求廢止本府工務局以 83 年 2 月 2 日函核准之變更使用執照，經原處分機關審認涉及終止第三人使用同意書之私權爭議，訴願人倘擬申請變更使用執照，得委託開業建築師依建築法第 73 條第 2 項、建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條規定備具申請書並檢附相關文件申請，乃以原處分駁回所請，有本府工務局 83 年 2 月 2 日函及系爭同意書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其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；變更使用執照之申請人並未依申請變更用途所核可之消防設計圖樣施工云云。按建築物所有人為申請變更使用執照，由鄰地所有人出具土地使用權同意書者，該同意書應許附期限；鄰地所有人提供之土地使用權同意書附有期限者，如主管機關准予變更使用執照，自應發給定有相應期限之變更使用執照，而僅對鄰地為該相應期限之套繪管制；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，為司法院釋字第 776 號解釋所明揭。惟該解釋乃針對變更使用執照之申請，使鄰地所有人無從出具附有期限之土地使用權同意書，致其土地受無期限之套繪管制，且無法於土地使用關係消滅時自行申請變更使用執照，而解除套繪管制之情形。查本案系爭建物 1 樓部分補平之樓地板是否回復原狀，涉及終止系爭建物 1 樓樓地板使用關係（系爭同意書）之私權爭議，並無致土地受無期限之套繪管制，且訴願人仍得依建築法第 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，與上開司法院解釋之情形並不相同。又系爭建物地下 1 層經本府警察局消防警察大隊（84 年 7 月 10 日改制為消防局）會勘符合規定後，原處分機關始核准變更使用執照，此有該大隊 82 年 12 月 1 日北市警消行字第 18489 號辦理供公眾使用建築物會勘簡便行文表、本府警察局消防安全設備會勘表等影本在卷足憑。況本件變更使用執照之申請人是否依申請變更用途所核可之消防設計圖樣施工，與變更使用執照是否應廢止係屬二事。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定及司法院解釋意旨，並無不合，應予維持。

六、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 | 袁 | 秀 | 慧 |
| 委員 | 張 | 慕 | 貞 |
| 委員 | 王 | 韻 | 茹 |
| 委員 | 吳 | 秦 | 雯 |
| 委員 | 王 | 曼 | 萍 |
| 委員 | 陳 | 愛 | 娥 |

委員 盛 子 龍
委員 范 秀 羽
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒

中華民國 111 年 2 月 23 日

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：臺北市士林區福國路 101 號）