

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市政府工務局

右訴願人因違反建築法事件，不服原處分機關八十九年二月十四日北市工建字第八九三〇三八六〇〇〇號書函，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷。

事 實

- 一、查本市○○街○○巷○○號○○樓建築物，都市計畫使用分區為第三種住宅區，領有原處分機關核發之七十五使字第XXXX號使用執照，核准用途為「集合住宅」，訴願人涉嫌未經領得變更使用執照，於上址開設未經立案之「○○養護所」，經營老人安養護業務，本府社會局於八十九年一月十九日派員實地稽查，發現現場擺設床數十張，未依法申請許可即收託老人七名，遂依現況做成本市私立老人安養護機構立案會勘紀錄表，並由現場工作人員○○○簽名確認無誤，嗣經本府社會局以訴願人未依法申請許可而成立老人福利機構，違反老人福利法第二十八條第一項規定，以八十九年一月二十九日北市社四字第八九二〇七二七四〇七號函處以訴願人新臺幣（以下同）三萬元罰鍰，並限期六個月內完成申請設立許可，並副知原處分機關建築管理處使用管理科。
- 二、經原處分機關審認使用人即訴願人未經領得變更使用執照，擅自將系爭建築物變更使用為老人安養護業務，違反建築法第七十三條之規定，乃依同法第九十條第一項規定，以八十九年二月十四日北市工建字第八九三〇三八六〇〇〇號書函處以訴願人六萬元罰鍰，並勒令停止老人安養業之違規使用。訴願人不服，於八十九年二月二十四日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、按建築法第七十三條規定：「建築物非經領得使用執照，不准接水、接電或申請營業登記及使用；非經領得變更使用執照，不得變更其使用。」第九十條規定：「違反第七十三條後段規定擅自變更使用者，處建築物所有權人或使用人新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並勒令停止使用。得以補辦手續者，令其限期補辦手續；不停止使用或逾期不補辦者得連續處罰。前項擅自變更使用之建築物，有第五十八條所定各款情事之一者，停止供水、供電或封閉、強制拆除。」

臺北市土地使用分區管制規則第五條規定：「本市都市計畫範圍內土地及建築物之使用，依其性質、用途、規模，分為左列各組。……二、第二組：多戶住宅。……八、第

八組：社會福利設施。」第八條規定：「在第三種住宅區內得為左列規定之使用：一、允許使用.....（二）第二組：多戶住宅。.....（八）第八組：社會福利設施。」

臺北市土地使用分區管制規則第五條土地及建築物使用組之使用項目規定：「.....二、第二組：多戶住宅。.....（二）集合住宅。.....八、第八組：社會福利設施。（一）兒童、少年、殘障、老人福利機構.....。」

二、本件訴願理由略謂：訴願人申請設立○○養護所，業依規定檢附相關資料向社會局辦理立案手續，社會局於八十九年一月二十九日派員會勘通過，並以八十九年二月十六日北市社四字第八九二〇六二三〇〇〇號函通知訴願人核准立案，該老人養護所既經社會局核准立案，即為合法經營無違規使用之情事。

三、卷查本件系爭建物之都市計畫使用分區為第三種住宅區，領有原處分機關核發之七十五使字第XXXX號使用執照，原核准用途為集合住宅，訴願人未經領得變更使用執照，於該址開設未經立案之「○○養護所」，經營老人安養護業務之事實，有使用執照存根影本及本市私立老人安養護機構立案會勘紀錄表影本等附卷可稽。

四、至訴願人訴稱其申請設立○○養護所，業經本府社會局於八十九年二月十六日核准立案，並無違規使用之情事云云，原處分機關依首揭本市土地使用分區管制規則第五條土地及建築物使用組之使用項目規定，老人福利機構屬第八組，非屬第二組「多戶住宅」中集合住宅之使用項目範圍，認為本件系爭建物原核准用途為集合住宅，於八十九年一月十九日未經領得變更使用執照前，經營老人安養護業務，即屬擅自變更使用。

五、惟按本府社會局八十八年七月七日北市社四字第八八二三八八五七〇〇號函復訴願人略以：「主旨：有關臺端申請設立『臺北市私立仁孝老人養護所』乙案，.....說明：一、依臺端八十八年六月廿一日所送申請書，暨依本府小型社會福利機構申請設立聯合書面審查表辦理。二、臺端申請座落於臺北市內湖區○○街○○巷○○號○○樓設立『○○養護所』案，經本府工務局建築管理處、消防局及社會局書面審查意見如下：（一）本府工務局建築管理處審查結果：符合規定。1、依本局八十五年十月二十二日北市工建字第一〇九八一三號函規定辦理。 本案免辦理建築用途變更。.....」及前揭本市土地使用分區管制規則第八條規定，本件系爭建築物位於都市計畫第三種住宅區，尚非不得供老人福利機構之社會福利設施使用，原處分機關以訴願人未經領得變更使用執照，經營老人安養護業務，違規使用系爭建物，依首揭建築法第九十條第一項規定之處分，於法即有不合，應予撤銷。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第十九條前段之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

委員 黃茂榮

委員 楊松齡

委員 薛明玲
委員 陳 敏
委員 曾巨威
委員 黃旭田
委員 劉興源
委員 曾忠己

中 華 民 國 八 十 九 年 六 月 一 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行