

訴願人 〇〇〇

原處分機關 臺北市政府工務局

右訴願人因請求撤銷變更使用執照事件，不服原處分機關九十二年七月十一日北市工建字第0九二五二八一七五〇〇號書函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣本市信義區〇〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇弄〇〇號〇〇樓、〇〇樓及〇〇之〇〇號〇〇樓為雙併式建築物，坐落本市信義區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地，位於信義計畫特定專用區之住宅區，領有原處分機關核發之 XXX 建字第 XXXX 號建造執照及 XX 使字第 XXXX 號使用執照

，原核准用途為「集合住宅」。系爭建物所有權人〇〇〇於八十九年九月二十二日向原處分機關申請變更該建物之用途為「社會福利設施（兒童托育中心）」，經原處分機關審查後，於九十年十二月十八日核發 XX 變使字第 XXXX 號變更使用執照；嗣〇君於九十一年三月二十一日復向原處分機關申請變更系爭建物之用途為「社會福利設施（托兒所）」，並經原處分機關於九十一年八月十二日核發 XX 變使字第 XXXX 號變更使用執照在案。訴願人以其為社區住戶（本市〇〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇弄〇〇之〇〇號〇〇樓），於九十二年六月二日向原處分機關請求撤銷 XX 變使字第 XXXX 號及 XX 變使字第 XXXX 號變更使用執照，案經原處分機關以九

十
二年七月十一日北市工建字第0九二五二八一七五〇〇號書函否准所請。訴願人不服，於九十二年七月二十八日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按建築法第二十五條規定：「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。……」第七十三條第二項、第三項及第四項規定：「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。」「前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣（市）主管建築機關定之。」「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。」

八十四年八月二日修正之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。」第七十四條規定；「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、變更用途之說明書。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。」

訴願法第十四條第一項及第二項規定：「訴願之提起，應自行政處分達到或公告期滿之次日起三十日內為之。」「利害關係人提起訴願者，前項期間自知悉時起算。但自行政處分達到或公告期滿後，已逾三年者，不得提起。」

行政程序法第一百二十八條第一項及第二項規定：「行政處分於法定救濟期間經過後，具有下列各款情事之一者，相對人或利害關係人得向行政機關申請撤銷、廢止或變更之。但相對人或利害關係人因重大過失而未能在行政程序或救濟程序中主張其事由者，不在此限：一、具有持續效力之行政處分所依據之事實事後發生有利於相對人或利害關係人之變更者。二、發生新事實或發現新證據者，但以除經斟酌可受較有利益之處分者為限。三、其他具有相當於行政訴訟所定再審事由且足以影響行政處分者。」「前項申請，應自法定救濟期間經過後三個月內為之；其事由發生在後或知悉在後者，自發生或知悉時起算。但自法定救濟期間經過後已逾五年者，不得申請。」

行政訴訟法第二百七十三條規定：「有左列各款情形之一者，得以再審之訴對於確定終局判決聲明不服。但當事人已依上訴主張其事由或知其事由而不為主張者，不在此限：一、適用法規顯有錯誤者。……」

本府八十九年八月二十五日府都二字第八九〇七八二九〇〇號公告發布實施本市都市計畫「修訂臺北市信義計畫地區細部計畫（第二次通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案」之附件三「臺北市信義計畫地區建築物及土地使用分區管制要點」第一點規定：「土地及建築物之使用：（一）本地區內各種用地之配置如附圖一，其容許之土地使用組別如附表一。……（三）本地區內之建築物非供住宅使用之樓層，其同層及以下各樓層應均非供住宅使用，其出入垂直動線應予分別設置。」

二、本件訴願理由略謂：

（一）臺北市信義計畫地區建築物及土地使用分區管制要點之立法目的，應在「維護住宅區環境品質及確保住宅使用樓層之安寧、安全」，故在適用時應不得違反其目的甚為明確；至於建築技術規則建築設計施工編第八十九條有關視為他棟建築物之規定，其規範目的主要在防火逃生避難，與上開管制要點完全不同，不應比附援引作為認定是否為「以下各樓層」之依據。而該管制要點第一點 規定所謂「其同層及以下各樓層」之認定基準，究應為「同層及以下各樓層應以樓梯可達之範圍為準」或「以下各樓層之認定係以垂直投影之樓層使用戶為範圍」，則屬本件之爭點所在；查後者係臺北市

政府都市發展局於八十九年九月五日會議結論作出之新認定基準，當時原處分機關尚未核准申請人變更系爭建物使用之申請，自無司法院釋字第二八七號解釋關於已確定之行政處分不受後釋示拘束之適用情事，然原處分機關卻以申請人係於八十九年九月二十二日掛號申請，而臺北市政府都市發展局於八十九年十月二十三日始函送上開會議之新基準，本案仍以舊法規定有利於申請人乃准予變更使用，原處分顯有違法。

(二) 本社區大樓立面動線均為共用，且僅有一個出入口，故申請人實無分別設置出入動線之可能，是其所設「社會福利設施（托兒所）」之出入動線自與本住宅大樓出入動線互為干擾，亦將影響其他住戶之居住品質。查原處分機關係以申請人已於該建物○○、○○樓設置內梯單獨出入，且封閉通往公共梯間，作為符合「出入動線應分別設置」之認定，惟原處分機關於核准變更使用前，並未依行政程序法第四十二條規定實施勘驗調查，如何得知申請人已封閉通往公共梯間之通道及本件確能不干擾原住宅大樓出入動線與住宅環境品質？本件原處分機關遽為核准變更使用，即有違法之嫌。

三、卷查本市信義區○○○路○○段○○巷○○弄○○號○○、○○樓及○○之○○號○○樓位於本府「修訂臺北市信義計畫地區細部計畫（第二次通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案」（以下簡稱「信義區計畫案」）中附圖一之「住宅區（F9區）」，依該案附表一「信義計畫地區土地及建築物使用組別容許表」規定，只許可建物之第一至二層樓得設置第三組「學前教育設施」、第八組「社會福利設施」及第十六組「文康設施」；又按信義區計畫案中附件三「臺北市信義計畫地區建築物及土地使用分區管制要點」（以下簡稱「分區管制要點」）之說明，「住宅區」比照臺北市土地使用分區管制規則之第二種住宅區辦理，故本案亦屬上開分區管制規則「住二」附條件允許使用項目。次查系爭建物所有權人○○○於八十九年九月二十二日向原處分機關申請變更該建物之用途為「社會福利設施（兒童托育中心）」，經原處分機關簽會本府都市發展局，並依設計建築師之簽證說明「本案二樓及一樓通往公共樓梯之安全門，由內部以不燃材料封閉，室內施作一室內樓梯單獨出入」及建築技術規則建築設計施工編第八十九條規定「以無開口之防火牆及防火樓板區劃分隔，視為他棟建築物」，先行書面審查核認符合前揭分區管制要點第一點 規定，並辦理竣工勘驗後，乃於九十年十二月十八日核發九〇變使字第〇二一八號變更使用執照；嗣吳君於九十一年三月二十一日復向原處分機關申請變更系爭建物之用途為「社會福利設施（托兒所）」，經原處分機關審查後，並於九十一年八月十二日核發九一變使字第〇一六〇號變更使用執照在案。

四、本案系爭建物（即本市信義區○○○路○○段○○巷○○弄○○號○○、○○樓及○○之○○號○○樓）屬信義區計畫案範圍內之建築物，訴願人係本市信義區○○○路○○段○○巷○○弄○○之○○號○○樓住戶，為原處分機關核發九〇變使字第XXXX號及九一變使字第XXXX號變更使用執照之利害關係人，因於九十二年六月二日向原處分機關請

求撤銷上開變更使用執照遭否准，而提起本件訴願。經本府訴願審議委員會通知訴願人及原處分機關等相關人員於九十二年十二月八日第六六四次委員會議到會陳述意見，並經訴願人自陳係於九十二年一月十五日由臺北市議會○議員○○召開之協調會中始知悉前揭原處分機關核發之九〇變使字第XXXX號及九一變使字第XXXX號變更使用執照，惟其對該等變更使用執照之核發有所爭執，並未於法定救濟期間內即自知悉時之次日起三十日內提起訴願。復查本案訴願人係以原處分機關未依本府都市發展局於八十九年九月五日會議結論作出之新認定基準，適用法令顯有錯誤；及未依行政程序法第四十二條規定於核准變更使用前實施現場勘驗調查，確認申請人是否已封閉通往公共梯間之通道且確能不干擾原住宅大樓出入動線與住宅環境品質，逕予核發上開變更使用執照等為由，申請撤銷前開變更使用執照。惟依行政程序法第一百二十八條第二項規定，行政處分於法定救濟期間經過後，利害關係人如欲為撤銷之申請，應自法定救濟期間經過後三個月內（期間末日為九十二年五月十四日）為之；然訴願人於九十二年六月二日始向原處分機關申請撤銷，姑不論原處分機關核發九〇變使字第XXXX號及九一變使字第XXXX號變更使用執照之處分是否違法，訴願人此件撤銷申請，自非法之所許。從而，原處分機關以九十二年七月十一日北市工建字第〇九二五二八一七五〇〇號書函否准訴願人所請，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

委員 陳敏

委員 薛明玲

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 劉靜嫻

委員 陳淑芳

委員 林世華

中華民國九十二年十二月二十四日市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路三段一巷一號）