

臺北市政府 99.08.19. 府訴字第 09970092700 號訴願決定書

訴 願 人 黃○○
訴 願 人 黃○○
訴 願 人 張○○
訴 願 人 張○○
訴 願 人 張○○
訴 願 人 孔○○
訴 願 人 王○○
訴 願 人 蔡○○
訴 願 人 陳○○
訴 願 人 周○○
訴 願 人 李○○
訴 願 人 邱○○
訴 願 人 蘇○○
訴 願 人 黎○○
訴 願 人 陳○○
訴 願 人 張○○
訴 願 人 李○○
訴 願 人 廖○○
訴 願 人 葉李○○
訴 願 人 吳○○

訴 願 人 兼 上

20 人訴願代理人 李○○

訴 願 人 劉○○
訴 願 人 許○○
訴 願 人 洪○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因違反建築法事件，不服原處分機關民國 98 年 10 月 15 日北市都建字第 09860151000 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

一、關於訴願人黃○○、黃○○、張○○、張○○、張○○、孔○○、王

○○、蔡○○、陳○○、周○○、李○○、邱○○、蘇○○、黎○○、陳○○、張○○、李○○、廖○○、葉李○○、吳○○、李○○等 21 人部分，訴願駁回。

二、關於訴願人劉○○、許○○、洪○○等 3 人部分，訴願不受理。

事實

一、訴願人等 24 人為本市信義區永吉路○○巷○○弄○○號○○立體停車塔（下稱系爭建物）之部分區分所有權人，系爭建物係由○○有限公司（下稱○○公司）依「臺北市設置臨時立體停車塔暫行措施」（下稱暫行措施；按：該暫行措施經本府以民國（下同）77 年 12 月 30 日 77 府工建字第 299392 號函頒，第 15 點明定自函頒日起實施，並訂 2 年為試辦期限。嗣本府以 81 年 7 月 28 日 81 府工建字第 81053059 號函表示，該暫行措施繼續試辦至 81 年 8 月 31 日，其後不再受理。）向本府申請，經本府工務局（建築管理業務自 95 年 8 月 1 日起移由原處分機關辦理）以 80 年 6 月 4 日北市工建字第 67982 號函核准興建及 83 年 9 月 8 日北市工建字第 57039 號函核發使用許可，同函並載明使用期限屆滿 8 年後，經檢討有礙公共安全、市容觀瞻、公共安寧或已無存在之必要時，得由本府工務局通知限期改善或自行無條件拆除，逾期不改善或不拆除者，得強制拆除。因系爭建物係依暫行措施興建之臨時建物，並無核發使用執照，且不得辦理產權登記，○○公司乃向本府陳情要求參照內政部 82 年 12 月 24 日臺（82）內地字第 828168 號函釋請領使用執照，經本府交通局邀集本府法規委員會、原處分機關、工務局及所屬建築管理處（95 年 8 月 1 日起改隸原處分機關）、交通局所屬交通管制工程處、停車管理處（97 年 6 月 29 日起更名為臺北市停車管理工程處；下稱停管處）等開會研商，會議結論為經審查結果認系爭建物已興建完成並取得使用許可，同意追認合於「臺北市利用空地申請設置臨時路外停車場要點」（按：86 年 10 月 20 日起廢止，下稱臨時停車場要點）規定，並建請工務局准予逕行補請領使用執照，並以 84 年 2 月 4 日北交停字第 03555 號函檢送會議紀錄予出席單位。交通局另依上開會議結論簽報市長同意系爭建物依臨時停車場要點予以追認，並請本府工務局逕行補辦核發使用執照。本府工務局遂於 84 年 6 月 28 日核發 84 使字第 xxx 號使用執照，該使用執照附表載明：「注意事項：（1）本案停車塔案係依『臺北市設置臨時立體停車塔暫行措施』經本局 80、6、4 北市工建字第 67982 號函同意設置興建完

成，復經交通局 84、2、4 北市交停字第 03555 號函追認，符合『臺北市利用空地申請設置路外臨時停車場要點』規定，經依內政部 82、12、24 日臺（82）內地字第 828168 號函規定核發建造執照（使用執照）有關施工竣工及使用（包括使用年限）等應依前開有關規定辦理，於產權移轉時應列入交待（代）。」

二、嗣本府以 93 年 5 月 5 日府交停字第 09309905200 號公告，本市依暫行措施及臨時停車場要點設置之既存臨時性臨時停車塔，法律性質屬附有期限之授益行政處分，期滿後非重新申請許可設置，該行政處分當然失其效力；且本府決定不再受理申請延長使用，惟考量投資業者或後續買受車位人對該要點之信賴，酌給 3 年之過渡期間，以輔導其依照現行法令之規定申請取得許可。3 年過渡期間屆滿，仍未依規定申請取得許可者，依法處理。因系爭建物所有權人未於上開公告期限屆至前（即 96 年 5 月 5 日前）向主管機關申請許可，經停管處專案簽報本府核定將系爭建物列為由原處分機關所屬建築管理處優先執行查報拆除之建築物。嗣經原處分機關審認系爭建物之使用執照已逾期限，屬無使用執照之違章建築，違反建築法第 25 條及第 86 條規定，並不得補辦手續，爰以 98 年 10 月 15 日北市都建字第 0986015100 號函通知系爭建物所有權人，系爭建物屬無使用執照之違章建築，已違反建築法規定，依法應予拆除。訴願人等 24 人不服該函，於 98 年 10 月 20 日向本府提起訴願，98 年 11 月 18 日、99 年 1 月 27 日補充訴願理由，99 年 2 月 24 日、2 月 26 日、3 月 1 日、3 月 3 日、3 月 4 日、3 月 5 日、3 月 10 日、4 月 27 日、5 月 26 日補正訴願程式，99 年 6 月 3 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、關於訴願人黃○○、黃○○、張○○、張○○、張○○、孔○○、王○○、蔡○○、陳○○、周○○、李○○、邱○○、蘇○○、黎○○、陳○○、張○○、李○○、廖○○、葉李○○、吳○○、李○○等 21 人部分：

一、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……。」第 4 條規定：「本法所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。」第 25 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 86 條第 2 款規定：「違反第二十五條之規定者，依左列規定，分別處罰：.....二、擅自使用者，處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停止使用補辦手續；其有第五十八條情事之一者，並得封閉其建築物，限期修改或強制拆除之。」

違章建築處理辦法第 2 條規定：「本辦法所稱之違章建築，為建築法適用地區內，依法應申請當地主管建築機關之審查許可並發給執照方能建築，而擅自建築之建築物。」第 6 條規定：「依規定應拆除之違章建築，不得准許緩拆或免拆。」

臺北市違章建築處理要點第 3 點規定：「本要點之用語定義如下：（一）新違建：指民國八十四年一月一日以後新產生之違建。（二）既存違建：指民國五十三年一月一日以後至民國八十三年十二月三十一日以前已存在之違建.....。」第 5 點第 1 項前段規定：「新違建應查報拆除。」第 24 點規定：「既存違建拍照列管，列入分類分期計畫處理。但大型違建、列入本府專案處理或有危害公共安全、山坡地水土保持、妨礙公共交通、公共衛生、市容觀瞻或都市更新之違建，由本局訂定計畫優先執行查報拆除。」第 25 點規定：「前點列入專案處理之違建，指有下列情形之一者：.....（二）目的事業主管機關配合市政計畫需要，簽報本府核定優先拆除。」

臺北市設置臨時立體停車塔暫行措施第 1 點規定：「臺北市政府（以下簡稱本府）為配合都市發展現況需要，解決日趨嚴重之停車問題，特訂定本暫行措施。」第 12 點規定：「申請建造停車塔應由申請人檢具土地及現有建物權利證明文件、工程圖說（含結構平面圖、結構計算書、鑽探報告、隔音設備及消防圖等），向本府工務局申請建築許可，經核可後始得動工興建，竣工後應向本府工務局申請使用許可，但不得辦理產權登記。」第 14 點規定：「申請人於申請建築許可時，應切結『依本暫行措施設置之臨時立體停車塔，於使用屆滿八年後；經檢討有礙公共安全、市容觀瞻、公共安寧或已無存在之必要時，得由本府工務局通知限期改善或自行無條件拆除；逾期不改善或不拆除者，得強制拆除之。』」第 15 點規定：「本暫行措施自函頒日起實施，並訂二年為試辦期限。」

臺北市利用空地申請設置臨時路外停車場要點（86 年 10 月 20 日廢止）第 1 點規定：「臺北市政府（以下簡稱本府）為使本市未建築使用之公、私有空地，得設置臨時路外停車場（以下簡稱停車場），特依停

車場法第十一條第二項規定，訂定本要點。」第 8 點規定：「交通局受理申請設置停車場案件後，應召集本府工務局（以下簡稱工務局）及其所屬都市計畫處、建築管理處與臺北市停車管理處、臺北市交通管制工程處及相關機關，依其鄰近地區都市發展現況、停車需求、都市計畫、都市景觀及對環境影響等有關事項予以審核，經審核合格後發給設置許可，並敘明核准使用期限。但最長不得超過八年。」第 10 點第 2 項規定：「停車場於核准使用期限解滿後，應自行無條件拆除；逾期不拆除或未依前項規定辦理者，得強制拆除之，費用由建物所有人負擔。」

臺北市政府 81 年 7 月 28 日 81 府工字第 81053059 號函：「主旨：有關本府 77 年 12 月 30 日府工建字第 299392 號函頒『臺北市設置臨時立體停車塔暫行措施』，繼續試辦至 81 年 8 月 31 日止.....說明：一、首揭暫行措施雖已逾試辦期限，惟為解決本市停車問題，81 年 8 月 31 日以前掛號之申請案件仍准辦理，其後即不再受理相關申請案件.....。」

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：

- （一）訴願人等因不諳法令且不知有使用年限而購入系爭建物使用，建商也未提出有使用年限，而建商惡性結束營業，致訴願人損失，到目前都還在繳政府規定不能使用之停車塔房屋稅、地價稅，當時建商告知暫行措施只有暫時訂定，沒有時間設定，也可延簽，且系爭建物は 82 年 12 月 24 日以前之舊有建築物，而市府要強制拆除舊有違建，應有補償及獎勵措施。
- （二）訴願人等向停管處申請停車場營業登記許可，但該處表示應取得全部所有權人同意始得申請，則當初就不應改為可登記產權讓產權分散。如果建商告知只能使用 8 年，產權又不能登記，訴願人等則不會購買系爭建物，暫時措施規定不可登記產權，政府卻配合建商變更為可登記產權，行政上濫用權利圖利廠商，讓無辜的第三者受害。

三、查系爭建物係經本府工務局以 80 年 6 月 4 日函核准依暫行措施興建，於 83 年 9 月 8 日核發使用許可，84 年 6 月 28 日核發 84 使字第 xxx 號使用執

照在案，惟於使用執照附表載明系爭建物使用期限仍依前揭暫行措施及臨時停車場要點規定辦理，且於產權移轉時應列入交代。嗣本府以 93 年 5 月 5 日府交停字第 09309905200 號公告，不再受理本市依暫行措施及路外臨時停車場要點設置之既存臨時性臨時停車塔延長使用之申請，惟考量信賴保護，酌給 3 年過渡期間，以輔導其依照現行法令之規定申請取得許可，3 年過渡期間屆滿，仍未依規定申請取得許可者，依法處理。然系爭建物所有權人未於上開公告期限屆至前（即 96 年 5 月 5 日前）向主管機關申請許可，已逾原核准設置期限，有本府工務局 80 年 6 月 4 日北市工建字第 67982 號函、83 年 9 月 8 日北市工建字第 57039 號函、84 使字第 301 號使用執照及附表及本府 93 年 5 月 5 日府交停字第 09309905200 號公告等影本附卷可稽。是系爭建物因使用執照逾期而屬違章建築之事證明確，原處分自屬有據。

- 四、至訴願人主張不諳法令且不知有使用年限而購入系爭建物使用，到目前都還在繳政府規定不能使用之停車塔房屋稅、地價稅云云。按建築法之立法宗旨乃為實施建築管理，以維護公共安全、公共交通、公共衛生及增進市容觀瞻，而建築物之使用執照逾期，若未經直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，自不得擅自使用，此觀諸建築法第 25 條規定甚明。查系爭建物係依暫行措施興建之臨時性建物，其使用年限應依暫行措施及臨時停車場要點規定辦理，此於系爭建物使用執照附表亦有所記載；又為保護交易及公眾安全，關於使用執照之內容，為一般大眾均得查知，訴願人等既購買系爭建物成為所有權人，對該建物使用執照內容及使用上須符合之規定即應主動瞭解遵循，況訴願人於訴願書表明經建商告知暫行措施只有暫時訂定，沒有時間設定，也可延簽等情，則訴願人亦應可得知悉有關暫行措施之相關規定。復按臺北市違章建築處理要點規定，新違建應查報拆除；既存違建如符合該要點第 24 點規定，得優先執行查報拆除。縱系爭建物係如訴願人主張為 83 年 12 月 31 日前存在之既存違建，惟本案既經專案簽報本府核定為優先執行查報作業拆除之對象，業已符合臺北市違章建築處理要點第 24 點及第 25 點規定，訴願人等尚難以系爭建物為舊有違建為由主張免拆。至訴願人主張申請停車場營業登記許可須取得全部所有權人同意及政府行政上濫用權利圖利廠商等節，皆非屬本件訴願審理範疇。是訴願主張，尚難採作對其有利之認定。從而，原處分機關以系爭建物屬無使用執照之違章建築依法應予拆除，揆

諸首揭規定，並無不合，應予維持。

貳、關於訴願人劉○○、許○○、洪○○等 3 人部分：

一、按訴願法第 56 條第 1 項規定：「訴願應具訴願書，載明左列事項，由訴願人或代理人簽名或蓋章……。」第 62 條規定：「受理訴願機關認為訴願書不合法定程式，而其情形可補正者，應通知訴願人於二十日內補正。」第 77 條第 1 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：一、訴願書不合法定程式不能補正或經通知補正逾期不補正者。」

二、查本件訴願書未經訴願人劉○○、許○○、洪○○等 3 人簽名或蓋章，本府訴願審議委員會乃以 99 年 2 月 12 日北市訴（壬）字第 09830915930 號書函通知訴願人劉○○等 3 人於文到之次日起 20 日內補正，該書函於 99 年 2 月 22 日送達，有掛號郵件收件回執附卷可稽，惟訴願人劉○○等 3 人迄未補正，揆諸前揭規定，其訴願自不合法。

參、綜上論結，本件訴願人劉○○、許○○、洪○○等 3 人之訴願為程序不合，本府不予受理；訴願人黃○○、黃○○、張○○、張○○、張○○、孔○○、王○○、蔡○○、陳○○、周○○、李○○、邱○○、蘇○○、黎○○、陳○○、張○○、李○○、廖○○、葉李○○、吳○○、李○○等 21 人之訴願為無理由，依訴願法第 77 條第 1 款及第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 蔡 立 文

副主任委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 陳 石 獅

委員 紀 聰 吉

委員 戴 東 麗

委員 林 勤 綱

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

中華民國 99 年 8 月 19 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行

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，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3段1巷1號）