

發文字號：臺北市政府法規委員會 93.08.26 簽見

發文日期：民國 93 年 08 月 26 日

要 旨：本案如准專案變更為住宅使用，其優點雖較符合陳情人之要求，然與相關法令規定較難符合。如確有土地法第 68 條因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害，則由地政機關負擔損害賠償責任似較不發生法令適用疑義

奉交下有關市民曾○○君陳情本市北投區明德路○○○號建物（北投區振興段○○○建號、領有工務局六七使字第○○號使用執照）應依原六十八年間建物謄本主要用途登記內容變更為住宅使用乙案，本會意見如下：

- 一、本件擬由停車空間變更為住宅使用，因涉及原執照法定停車位減少、容積得否增加等節，依工務局大簽之說明：有關減少之停車空間，依臺北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法（以下簡稱本辦法）第三條第二項雖得以繳納代金辦理，惟因變更使用涉有容積增加，依內政部九十三年四月一日臺內營字第 0 九三 0 0 八三 0 六四號函釋，本案如准予辦理變更為住宅使用，恐將超過法定容積率。且本案如以地政處代償停車位代金方式專案變更為住宅使用，雖較符合陳情人之請求，惟對整體市民而言，似不符合繳納停車位代金之精神，並損失五部法定停車位，再考量本案並非個案，對於其他類此案件也似乎創造了違規使用就地合法且不必負擔停車位代金之案例，市民也會因此損失更多應有之停車空間。則依工務局上開之分析，本案如准專案變更為住宅使用，其優點雖較符合陳情人之要求，然與相關法令規定較難符合，而本件前既經本府國家賠償事件處理委員會認定不適用國家賠償法，而決議移由本府地政處登記損害賠償事件處理委員會審議在案。因此本會以如本件確有土地法第六十八條因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害，則由地政機關負擔損害賠償責任似較不發生法令適用疑義。
- 二、次查本件曾君善意信賴建物登記為「住家用」而買受系爭房屋，事後已無法或難以回復原狀（取消拍賣返還價金），故應有公法上信賴保護原則之適用。而信賴保護原則原本即可對抗合法性原則（參照行政程序法第一一七條違法處分狀態之存續保障），故本件若擬專案變更為「住家用」，以維持當事人之原先信賴「住家用」之法律狀態，從信賴保護原則觀點而言似無不合。
- 三、惟一般信賴保護原則通常係要求既存法律狀態（包括違法狀態）之存續，不予取締或變更，較少因此導出更積極要求合法化之權利。本件如將使用執照專案變更為「住家用」，似將違法狀態合法化，除非有強烈之正當理由，否則恐開創一行政先例。
- 四、故二案相互比較，似宜由地政機關給予金錢賠償或信賴損失補償，並要求維持合法狀態之使用，較符法理。
- 五、本件曾君參加拍賣係委託專業代理人為之，其代理人漏未查閱建物勘測成果表（其上有載明停車場），似亦有過失，而可減輕地政機關之賠償責任，故若以地政機關之賠償金

代繳停車位代金，是否足夠，建請再徵詢地政處意見。

六、故本件究應採維持住家用現狀（信賴保護）或以金錢賠償（可能因市價差異而賠得更多，但可維持法令秩序一體性），似宜審慎考量。

備註：本件事實因涉個案認定，僅供參考。