

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 是○○

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 100 年 3 月 23 日北市都建字第 10060345600 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人申請設置之本市大安區安和路○○段○○巷臨○○號立體停車塔（下稱系爭建物），前經本府交通局以民國（下同）83 年 10 月 12 日北市交停字第 35872 號函依行為時停車場法第 11 條及行為時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，下稱臨時停車場要點）規定核准設立，並訂有使用期限自停車場完成領得停車場登記證之日起 8 年，嗣經本府工務局（建築管理業務自 95 年 8 月 1 日起移由原處分機關辦理）核發 83 年 12 月 27 日

83 建字第 xxx 號建造執照及 85 年 6 月 13 日 85 使字第 xxx 號使用執照，並於使用執照注意事項

備考欄載明：「本件係依『臺北市利用空地申請設置臨時路外停車場要點』及內政部 82.12.24 臺（82）內地字第 8288168 號函規定辦理，於產權移轉時應列入交待（代）。」嗣本府以 93 年 5 月 5 日府交停字第 09309905200 號公告，本市依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。有關 3 年輔導合法化過渡期間之起迄乙節，未逾原核准設置期限者，均以各停車塔領得其建築物使用執照日為準，算至原核准設置期限屆滿之次日為起始日。3 年過渡期間屆滿，仍未依規定申請取得許可者，依法處理。本件系爭建物原核准設置期限為 93 年 6 月 13 日，因訴願人未於上開公告期限屆至前（即 96 年 6 月 14 日前）向主管機關重新申請取得許可，經本市停車管理處（97 年 7 月 1 日起更名為臺北市停車管理工程處）專案簽報本府核定將系爭建物列為由原處分機關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 100 年 3 月 23 日北市都建字第 10060345600 號函通知訴願人，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。訴願人不服，於 100 年 4 月 6 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 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。」行為時停車場法第 11 條規定：「都市計畫範圍內未使用之公、私有空地，其土地所有人、土地管理機關、承租人、地上權人得擬具臨時路外停車場設置計畫，載明其設置地點、方式、面積及停車種類、使用期限及使用管理事項，並檢具土地權利證明文件，申請當地主管機關會商都市計畫主管機關及有關機關核准後，設置平面式、立體式、機械式或塔臺式臨時路外停車場；在核定使用期間，不受都市計畫土地使用分區管制規定之限制。前項之申請程序，由地方主管機關會商都市計畫主管機關依當地實際情形定之。」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。」行為時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。」行為時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（按：82 年 7 月 1 日升格為都市發展局）、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屆滿後，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。」第 12 點規定：「申請人於核准使用期限屆滿前....

..擬延長使用期限或擴充規模，得於使用期限屆滿前三個月依本要點規定程序重新提出申請。」

臺北市政府 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、本件訴願理由略以：

- (一) 本件停車塔係依修正前停車場法規定合法設置，訴願人花費鉅資興建，係因信賴停車場法規定所為之具體表現，停車場法之修法結果，竟使合法設置之停車塔變為非法，顯然違反法律不溯及既往原則、法律優位原則及信賴保護原則。
- (二) 臺北市政府 93 年 5 月 5 日府交停字第 09309905200 號公告違反法律不溯及既往及法律優位原則，且增加停車場法第 11 條第 1 項規定所無之限制；又臨時停車場要點第 12 點規定申請人得申請停車塔之延長使用，訴願人對所興建之停車塔得延展使用年限即有正當合理之期待，且臺北市政府 84 年間修正臨時停車場要點，修正目的在鼓勵業者興建停車塔及放寬申請延長使用之程序，訴願人就該停車塔得逐次申請繼續使用達到永久使用之目的，有正當合理之期待，已有信賴保護原則之適用；另臺北市政府前開公告中雖定有 3 年之過渡期，然時間過短，不符比例原則適當性之要求。

三、查系爭建物領有本府工務局核發之 83 年 12 月 27 日 83 建字第 xxx 號建造執照及 85 年 6 月 13

日 85 使字第 xxx 號使用執照，並於使用執照注意事項備考欄載明：「本件係依『臺北市利用空地申請設置臨時路外停車場要點』及內政部 82.12.24 臺（82）內地字第 82881 68 號函規定辦理，於產權移轉時應列入交待（代）」。嗣本府以 93 年 5 月 5 日府交停字第 09309905 200 號公告，不再受理本市依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。本件系爭建物原核准設置期限為 93 年 6 月 13 日，然訴願人未於上開公告期限屆至前（即 96 年 6

月

14 日前）向主管機關重新申請取得許可。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、至訴願人主張系爭建物係依修正前停車場法規定合法設置，訴願人花費鉅資興建，係因信賴停車場法規定所為之具體表現，停車場法之修法結果，竟使合法設置之停車塔變為非法；又依臨時停車場要點第 12 點規定，訴願人得申請停車塔之延長使用，且臨時停車場要點於 84 年間修正，其修正目的皆在鼓勵業者興建停車塔，並放寬申請延長使用之程

序，是訴願人對所興建之停車塔得延展使用年限即有正當合理之期待，應有信賴保護原則之適用，且過渡期間過短云云。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。查系爭建物係依修正前停車場法及臨時停車場要點興建之臨時性建物，其使用年限自應依前揭規定辦理，本件系爭建物原核准設置期限為 93 年 6 月 13 日，雖臨時停車場要點第 12 點規定申請人得申請停車塔之延長使用，然申請人申請延長使用是否應予核准，仍應依申請時之法令規定辦理。又行政法規除預先定有施行期間或經有權機關認定係因情事變遷而停止適用外，不生信賴保護問題，此為司法院釋字第 525 號所揭櫫，是本件訴願人尚難謂其基於法規變動而形成信賴基礎，自無信賴保護原則之適用，亦無過渡期間過短之問題。又訴願人主張交通部明知停車場得依臨時停車場要點申請延長使用期限，竟以函釋要求本府依修正後之停車場法規定辦理，本府 93 年 5 月 5 日公告及交通部函釋違反法律不溯及既往及法律優位原則，且增加停車場法第 11 條第 1 項所無之限制云云。惟按 89 年 1 月 19 日修正後停車場法第 11 條第 1 項規定：「都市計畫範

圍

內之公、私有空地，其土地所有人、土地管理機關、承租人、地上權人得擬具臨時路外停車場設置計畫，載明其設置地點、方式、面積及停車種類、使用期限及使用管理事項，並檢具土地權利證明文件，申請當地主管機關會商都市計畫主管機關及有關機關核准後，設置平面式、立體式、機械式或塔臺式臨時路外停車場；在核定使用期間，不受都市計畫法令土地使用分區管制有關區位、用途、建蔽率、容積率、建築高度等相關限制。但臨時路外停車場設置於住宅區者，應符合住宅區建蔽率、容積率及建築高度之規定。」本府 93 年 5 月 5 日府交停字第 09309905200 號公告並無增加前開法條所無之限制，

亦

無與其他法律相牴觸，並無違反法律優位原則，亦無法令溯及既往問題。是訴願主張，尚難採作對其有利之認定。至訴願人訴稱本府擬以其違反停車場法第 26 條規定而依同法第 37 條規定裁處云云，核與本案無涉，併予敘明。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。

五、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 蔡立文（公出）

副主任委員 王曼萍（代理）

委員 陳石獅

委員 紀聰吉

委員 戴東麗

委員 柯格鐘

委員 葉建廷

委員 范文清

委員 王韻茹

中華民國 100 年 6 月 30 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）