

臺北市政府 96.12.03. 府訴字第 09670308200 號訴願決定書

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○股份有限公司

代 表 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市政府都市發展局

訴願人等 2 人因註銷變更使用執照事件，不服原處分機關 96 年 6 月 8 日北市都建字第 09662725400 號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人等 2 人領有原處分機關核發之 95 變使准字第 xxxx 號變更使用執照，建築物地址為本市松山區○○○路○○巷○○號等 8 筆，經民眾檢舉該案涉有變更平臺之情事，案經原處分機關調閱原核准案查核，認其變更使用說明書內容，並未提及平臺增設臺階之變更，惟圖說確有繪製變更平臺增設臺階之事實，乃以 96 年 1 月 19 日北市都建字第 09662615000 號函請訴願人等 2 人於文到日起 1 週內確認平臺之產權及申請執照時是否有相關公寓大廈管理規約限制，向原處分機關提出說明；惟經原處分機關審認，訴願人等 2 人均未能確認其產權及提出同意書，不符臺北市建築管理自治條例第 30 條規定，遂以 96 年 6 月 8 日北市都建字第 09662725400 號函註銷前所核發之 95 變使准字第 0195 號變更使用執照。訴願人等 2 人不服，於 96 年 7 月 9 日向本府提起訴願，訴願人○○股份有限公司於 11 月 1 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、查本件提起訴願日期（96 年 7 月 9 日）距原處分函發文日期（96 年 6 月 8 日）雖已逾 30 日，惟原處分機關未查告處分函送達日期，訴願期間無從起算，是本件並無逾期問題，合先敘明。
- 二、按行政程序法第 117 條規定：「違法行政處分於法定救濟期間經過後，原處分機關得依職權為全部或一部之撤銷；其上級機關，亦得為之。但有下列各款情形之一者，不得撤銷：一、撤銷對公益有重大危害者。二、受益人無第 119 條所列信賴不值得保護之情形，而信賴授予

利益之行政處分，其信賴利益顯然大於撤銷所欲維護之公益者。」第 119 條規定：「受益人有下列各款情形之一者，其信賴不值得保護：一、以詐欺、脅迫或賄賂方法，使行政機關作成行政處分者。二、對重要事項提供不正確資料或為不完全陳述，致使行政機關依該資料或陳述而作成行政處分者。三、明知行政處分違法或因重大過失而不知者。」

臺北市建築管理自治條例第 30 條規定：「已領有使用執照之建築物申請變更使用執照或變更部分使用執照時，應備具申請書及下列文件：一、建築物使用執照影本或謄本或其他相當證明文件。二、建築物權利證明文件：建築改良物登記簿謄本、建築改良物勘測成果表。三、土地權利證明文件：基地面積調整、變更地號者應檢附土地登記簿謄本、地籍圖謄本及土地使用權利證明書。四、土地使用分區證明書。五、圖樣：變更樓層平面圖、面積計算表、位置圖、現況圖、建築物室內裝修圖及規定之必要圖說及計算書。六、主要構造強度、防火避難設施、消防設備及附設防空避難室與停車空間之檢討說明。七、其他有關之文件。」

臺北市政府工務局 88 年 3 月 1 日北市工建字第 8830490500 號函：「主旨：為變更使用執照落實專業簽證及簽證項目適時抽查作業乙案，自 88 年 3 月 1 日起實施如說明，請查照轉知貴會會員。說明：一、為落實變更使用執照專業簽證制度，本局依建築法第 73（條）執行要點所訂審查表項目內容審查，唯其中第 5 項『建築物用途是否符合分區使用規定』，本局僅就『建築物用途』是否符合臺北市土地使用分區管制規定做審查，餘停車空間、裝卸位.....等均屬專業簽證項目，第 6 項及第 7 項為竣工時勘驗檢查項目。.....」

三、本件訴願理由略以：

- (一) 有關「平臺設置出入口」係所核准之變更主建物之當然必須，該許可執照係包含變更使用說明內容及圖說內容，二者互為一體，均為原處分機關審查之內容，訴願人依原處分機關之政府公信力，取得該核准許可，自當獲得信賴保護，應予回復原核准執照，由訴願人按圖施工。
- (二) 依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 20 款規定之有關「露臺及陽臺」定義，本案○○樓平面竣工圖，沿○○樓外牆環繞一圈，皆為寬度 1 公尺之平臺，且其直上方皆有頂蓋，故該部分平臺屬性應

為陽臺。

- (三) 依原處分說明四所載，處分理由係不符臺北市建築管理自治條例第 30 條第 2 款規定，惟該款所稱「建築物權利證明」究為何指？原處分並未說明，已屬理由不備；又該平臺如無產權登記，則任何人均不可能提出「權利證明」或「使用同意書」，原處分機關之要求，於法無據。
- (四) 本案之平臺實係買賣契約之一部，若有平臺之使用爭議，依民法第 349 條規定，出賣人應擔保第三人就買賣之標的物，對於買受人不得主張任何權利；臺北市政府為本案標的之出賣人，自應負責，實不該推由訴願人等來確認平臺產權。
- (五) 本案辦理變更使用執照核准範圍為訴願人等專有部分內辦理變更使用執照，並未逾越其他共有部分產權；系爭社區係國民住宅松山華城九區，尚未依公寓大廈管理條例轉型成立管理委員會，故無管理規約之規定。

四、卷查訴願人等 2 人領有原處分機關核發之 95 變使准字第 xxxx 號變更使用執照，建築物地址為本市松山區○○○路○○巷○○號等 8 筆，經民眾檢舉該案涉有變更平臺之情事，案經原處分機關調閱原核准案查核，認其變更使用說明書內容，並未提及平臺增設臺階之變更，惟圖說確有繪製變更平臺增設臺階之事實，經原處分機關函請訴願人等 2 人確認平臺之產權及申請執照時是否有相關公寓大廈管理規約限制，向原處分機關提出說明；惟訴願人等 2 人均未能確認其產權及提出同意書，不符臺北市建築管理自治條例第 30 條規定，此等事實有變更使用執照申請書、平面圖、原核准平面圖、原處分機關 95 年 11 月 30 日北市都建字第 09565984000 號函及 96 年 1 月 19 日北市都建字第 09662615000 號函等影本附卷可稽；是原處分機關註銷前所核發之 95 變使准字第 xxxx 號變更使用執照，於法自屬有據。

五、雖訴願人主張本案○○樓平面竣工圖，沿○○樓外牆環繞 1 圈，皆為寬度 1 公尺之平臺，且其直上方皆有頂蓋，故該部分平臺屬性應為陽臺；本案之平臺實係買賣契約之一部，臺北市政府為本案標的之出賣人，實不該推由訴願人等來確認平臺產權；又本案辦理變更使用執照核准範圍為訴願人等專有部分內辦理變更使用執照，並未逾越其他共有部分產權；再者，系爭社區係國民住宅○○城九區，尚未依公寓大廈管理條例轉型成立管理委員會，故無管理規約之規定云云。惟查，

就系爭平臺是否可補登為陽臺部分，經原處分機關答辯陳明，系爭平臺部分可藉由陽臺補登方式經原處分機關核可後向地政機關登記產權，然訴願人雖曾向原處分機關申請陽臺補登，惟業經原處分機關以 95 年 11 月 7 日北市都建字第 09571967700 號函復以「前開建築執照於 81 年申辦時，上開建築技術規則已有陽臺之檢討比例規定，建築執照申請圖說應依規定辦理，惟本案竣工圖說於 臺端所有建物位置，並未檢討設置陽臺，非屬漏註陽臺情形。本局歉難辦理補註事宜。」駁回在案，且申請位置係算入綠化面積之綠地，無法辦理陽臺補登。又雖訴願人據與本府簽訂之買賣契約主張其所有權包含平臺部分，然據原處分機關查明訴願人之所有權並未含蓋變更之平臺範圍，並有建築物測量成果圖影本等附卷佐證。且依訴願人 95 年 12 月 11 日變更使照說明之內容，亦自承系爭平臺產權於地政機關並未登記。則系爭平臺部分既未登記為何人所有且經劃屬建築基地之綠化空間，是原處分機關認系爭平臺部分應回歸建築基地之定義，依法應取得土地權利證明或全體共有人之同意書方可變更或設置，於法自無不合。故訴願理由稱建築物權利證明究為何指？原處分並未說明，屬理由不備；又該平臺如無產權登記，則任何人均不可能提出「權利證明」或「使用同意書」云云，顯有誤解。

六、至訴願主張有關「平臺設置出入口」係所核准之變更主建物之當然必須，該許可執照係包含變更使用說明內容及圖說內容，均為原處分機關審查之內容，訴願人依原處分機關之政府公信力，取得該核准許可，自當獲得信賴保護乙節。按瑕疵行政處分之撤銷須受信賴保護原則之限制，此一原則係在保護善意之相對人或第三人因信賴行政處分之公定力而取得法律上值得保護之利益。得否撤銷有瑕疵之授益處分，仍應就該個案「公益之維護是否較相對人利益之保障，具有更高之價值」及「相對人有值得保護之信賴」與否而定。本件原處分機關於訴願人等 2 人提出申請變更使用執照之時，依規定之審查項目予以審核，核認訴願人等 2 人之申請均符合規定故同意所請，惟於嗣後發現其變更使用說明書內容，並未提及平臺增設臺階之變更，而圖說確有繪製變更平臺增設臺階之事實，則訴願人等 2 人對重要事項提供不正確資料或為不完全陳述，致使原處分機關依該資料或陳述而作成瑕疵之行政處分，依行政程序法第 119 條規定，訴願人自無由主張信賴保護。從而，原處分機關以 96 年 6 月 8 日北市都建字第 09662725400 號函註

銷前所核發之 95 變使准字第 0195 號變更使用執照，並無不合，原處分應予維持。

七、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠（公出）
副主任委員 王曼萍（代理）
委員 陳 敏
委員 陳淑芳
委員 陳石獅
委員 陳媛英
委員 紀聰吉
委員 戴東麗
委員 蘇嘉瑞
委員 李元德

中 華 民 國 96 年 12 月 3 日

市長 郝龍斌

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）