

臺北市政府 98.06.26. 府訴字第 09870077700 號訴願決定書

訴 願 人 ○○股份有限公司臺北郵局

代 表 人 蘇○○

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 97 年 8 月 26 日北市都財字第 09733859600 號

函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

事 實

一、本市士林區中正路○○號○○樓建築物（下稱系爭建築物）領有 89 使字第 xxxx 號使用執照，原核准用途為一般零售業，經本府於民國（下同）90 年 10 月 24 日將系爭建築物出售予交通部郵政總局，依雙方訂定「臺北市政府出售國民住宅社區商業服務設施暨其他建築物買賣契約」第 4 條規定：「……甲方（即本府）應依乙方（即交通部郵政總局）所提供之房屋規劃設計圖說，將房屋使用執照所載用途變更為下列名稱之一：『郵局』、『郵政局屋』、『社區通訊設施（郵政支局、代辦所）』，並協助乙方領取變更完妥後之房屋使用執照（相關工程由乙方負責施作，費用由買方負擔），惟辦理變更房屋使用執照之相關費用由甲方負擔。房屋按現況點交。」由本府國民住宅處（95 年 8 月 1 日移撥原處分機關）分別於 90 年 12 月 13 日及 92 年 9 月 29 日向本府工務局（建築管理業務自 95

年 8 月 1 日起移撥原處分機關）申請變更使用執照，並分別於 91 年 3 月 12 日 91 變使（准）

第 077 號、92 年 12 月 26 日 92 變使（准）第 250 號核準備查，惟均因未能於期限內完成竣

工勘驗及領照而失效。原處分機關再於 97 年 5 月 29 日申請變更使用執照，於同年 10 月 20

日 97 變使（准）第 0178 號核準備查，原處分機關並以 98 年 3 月 3 日北市都授建字第 09866

055800 號函同意展延竣工期限至 98 年 10 月 19 日。

二、其間，原處分機關以 97 年 8 月 26 日北市都財字第 09733859600 號函通知訴願人：「主旨：

有關 貴局所轄○○郵局（臺北市士林區中正路○○號○○樓）建築物使用用途變更為『社區通訊設施（郵政支局）』案……說明：一、依 97 年 8 月 21 日本市建築管理處傳真罰鍰單據辦理。二、本局業依雙方協議就權責部分委託蕭○○建築師事務所協助辦理變更使用執照（96.11.22 建管處建照科執照變更 xxxx 號），今建管單位以 貴局未依法申請許可即擅自完成室內裝修，依建築法第 77 條之 2 第 1 項規定處以新臺幣 6 萬元罰鍰

鍰

；及以 貴局在未經核准變更使用擅自使用建築物，依違反建築法第 73 條第 2 項規定，處以新臺幣 6 萬元罰鍰，合計 12 萬元，相關罰鍰應依規定由 貴局配合繳納。……請

貴局配合繳納……俾利儘速完成變更使用執照程序。」訴願人於 97 年 10 月 14 日繳納上開罰鍰後，不服上開函，於 98 年 1 月 5 日經由原處分機關向本府提起訴願，4 月 1 日補

正

訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、訴願人於訴願書載明於 97 年 8 月 28 日收受本件處分書；其提起訴願日期（98 年 1 月 5 日）

距訴願人收受本件處分書日期雖已逾 30 日，惟本件處分書未為救濟期間之教示，是依行政程序法第 98 條第 3 項規定，自處分書送達後 1 年內聲明不服，視為於法定期間內所為，並無訴願逾期問題，合先敘明。

二、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；在縣（市）為縣（市）政府。」第 73 條第 2 項前段規定：「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 9 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。」第 77 條之 2 第 1 項規定：「建築物室內裝修應遵守左列規定：一、供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可，非供公眾使用建築物，經內政部認有必要時，亦同。但中央主管機關得授權建築師公會或其他相關專業技術團體審查。二、裝修材料應合於建築技術規則之規定。三、不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。四、不得妨害或破壞保護民眾隱私權設施。」第 91 條第 1 項第 1 款規定：「有左列情形之一者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除：一、違反第七十三條第二項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者。」第 95 條之 1 規定：「違反第七十七條之二第一項或第二項規定者，處建築物所有權人、使用人或室內裝修從業者新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改善或補

辦，逾期仍未改善或補辦者得連續處罰；必要時強制拆除其室內裝修違規部分。」

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……。」

三、本件訴願理由略以：

（一）系爭建築物於 90 年向臺北市政府價購，依合約第 4 條規定，臺北市政府應於簽約 10 日內變更房屋使用執照所載用途。訴願人已於 96 年 2 月 12 日以北總字 0960100319 號函請

原處分機關完成變更使用執照程序，惟原處分機關迄未完成變更程序。

（二）臺北市政府既應負變更遲延之責，相關行政處分顯有偏頗，請撤銷原處分，免處罰鍰。

四、查系爭建築物領有 89 使字第 xxxx 號使用執照，原核准用途為一般零售業，迭經 2 次申辦變更使用執照，卻未能於期限內完成竣工勘驗及領照，如事實欄所述；另依訴願人 91 年 3 月 27 日技 90 字第 212116040 號函記載，系爭建築物於 91 年 2 月 25 日即已裝修完工驗收並

遷入營業，原處分機關遂核認系爭建築物有未經申請許可即擅自室內裝修及變更使用為社區通訊設施（郵政支局）之情事，原處分尚非無據。

五、惟按行政程序法第 5 條規定：「行政行為之內容應明確。」第 96 條第 1 項第 2 款規定：「

行政處分以書面為之者，應記載下列事項：……二、主旨、事實、理由及其法令依據。」是關於事實、理由及法令依據等記載係書面行政處分之必要記載事項，並應遵守明確原則；又處分理由及法令依據之記載，必須使處分相對人得以知悉行政機關獲致結論之原因。查訴願人 91 年 3 月 27 日技 90 字第 212116040 號函雖自承系爭建築物於 91 年 2 月 25

日裝修完工驗收遷入營業，然該函之內容僅係訴願人向本市稅捐稽徵處士林分處請求自 90 年 12 月 24 日起准予免徵土地及房屋稅捐所為之陳述，而遍查原處分機關卷附資料並無調查本案所涉室內裝修及變更使用之相關具體事證，則本案室內裝修之違規情狀如何？又變更使用之情節究為建築法第 73 條第 2 項前段規定之跨類組變更使用抑或係與原核定使用不合之變更使用？亦無具體事證可參；且觀諸原處分函所載內容，僅記載違反建築法第 73 條第 2 項及第 77 條之 2 第 1 項規定，並未具體記載本案違規之事實及據以裁罰之法

令，是其據以裁罰之事實及法令依據為何？亦有未明；原處分難謂合法適當。本件原處

分函既未依上開行政程序法第 96 條第 1 項第 2 款規定完整記載處分之事實及法令依據等，與同法第 5 條所定行政行為明確性原則有違。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 陳 業 鑫

副主任委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 陳 石 獅

委員 陳 媛 英

委員 紀 聰 吉

委員 戴 東 麗

委員 林 勤 綱

委員 柯 格 鐘

委員 范 文 清

中 華 民 國 98 年 6 月 26 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫決行