

臺北市政府 99.11.03. 府訴字第 09902669300 號訴願決定書

訴 願 人 ○○股份有限公司臺灣分公司

代 表 人 陳○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因廢止變更使用執照事件，不服原處分機關民國 99 年 7 月 8 日北市都建字第 09963635500 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市松山區敦化北路○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），位於本市敦化南北路特定專用區（A區）（原屬第三種住宅區及第三之二種住宅區內），領有本府工務局（建築管理業務自民國【下同】95年8月1日起移撥原處分機關）核發之72使字第xxxx號使用執照，原核准用途為「商場（B2）：2020.66m²、國際觀光旅館（B4）：3861.38m²、國際觀光旅館（商場）（B2）：2086.73m²」。嗣經訴願人以交通部觀光局97年8月4日觀業字第0973001869號准予案外人○○有限公司於系爭建物籌設國際觀光旅館「○○大酒店」核准函，於98年2月間向原處分機關申請部分變更使用用途為國際觀光旅館（餐廳）（B3）：664.42m²，並獲原處分機關核發98年2月26日98變使（准）字第xxxx號變更使用許可及98年10月6日98變使字第xxxx號變更使用執照在案。嗣○○有限公司於98年9月間向交通部觀光局申請撤銷國際觀光旅館「○○大酒店」之籌設核准案，並經該局以98年10月14日觀業字第0980029058號函同意廢止前揭97年8月4日觀業字第0973001869號籌設核准函，並副知原處分機關。案經原處分機關以原國際觀光旅館籌設核准案業經交通部觀光局廢止，系爭建物變更使用部分目前係供作「餐廳」使用，惟現經營行業別卻登記為「旅館業」，為維護未來系爭建物合法使用，並符合臺北市土地使用分區管制規則等相關規定，乃以99年3月15日北市都建字第09930037200號函通知訴願人於文到1個月內委託建築師向原處分機關辦理報備更正事宜。嗣訴願人逾期未向原處分機關申請報備變更，原處分機關乃審認原核發變更使用執照所依據之事實，事後發生變更，不廢止處分對公益將有危害，爰依行政程序法第123條第4款規定，以99年7月8日北市都建字第09963635500號函

通知訴願人廢止前開變更使用執照之許可。訴願人不服該函，於 99 年 8 月 5 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；在縣（市）為縣（市）政府。」第 13 條第 1 項規定：「本法所稱建築物設計人及監造人為建築師，以依法登記開業之建築師為限.....。」第 28 條第 3 款規定：「建築執照分左列四種：.....三、使用執照：建築物建造完成後之使用或變更使用，應請領使用執照。」第 70 條第 1 項規定：「建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照.....。」第 73 條第 2 項及第 4 項規定：「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九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。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」「第二項建築物之使用類組、變更使用之條件及程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」第 75 條規定：「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關對於申請變更使用之檢查及發照期限，依第七十條之規定辦理。」
- 行政程序法第 123 條第 4 款規定：「授予利益之合法行政處分，有下列各款情形之一者，得由原處分機關依職權為全部或一部之廢止：.....四、行政處分所依據之法規或事實事後發生變更，致不廢止該處分對公益將有危害者。」第 124 條規定：「前條之廢止，應自廢止原因發生後二年內為之。」
- 發展觀光條例第 2 條規定：「本條例所用名詞，定義如下：.....七、觀光旅館業：指經營國際觀光旅館或一般觀光旅館，對旅客提供住宿及相關服務之營利事業。八、旅館業：指觀光旅館業以外，對旅客提供住宿、休息及其他經中央主管機關核定相關業務之營利事業。」
- 第 21 條規定：「經營觀光旅館業者，應先向中央主管機關申請核准，並依法辦妥公司登記後，領取觀光旅館業執照，始得營業。」第 22 條規定：「觀光旅館業業務範圍如下：一、客房出租。二、附設餐飲、會議場所、休閒場所及商店之經營。三、其他經中央主管機關核准與觀光旅館有關之業務。」第 66 條第 2 項規定：「觀光旅館業、旅館業之設立、發照、經營設備設施、經營管理、受僱人員管理及獎勵等事項之管理規則，由中央主管機關定之。」

觀光旅館業管理規則第 1 條規定：「本規則依發展觀光條例第六十六條第二項規定訂定之。」第 7 條規定：「經核准籌設之觀光旅館，其申請人應於二年內依建築法之規定，向當地主管建築機關申請核發用途為觀光旅館之建造執照依法興建，並於取得建造執照之日起十五日內報原受理機關備查；供作觀光旅館使用之建築物已領有使用執照者，其申請人應於核准籌設後二年內，向當地主管建築機關申請核發用途為觀光旅館之使用執照，並於取得使用執照之日起十五日內報原受理機關備查。.....。」第 12 條規定：「觀光旅館之門廳、客房、餐廳、會議場所、休閒場所、商店等營業場所用途變更者，應於變更前，報請原受理機關核准。.....。」

建築物使用類組及變更使用辦法第 1 條規定：「本辦法依建築法（以下簡稱本法）第七十三條第四項規定訂定之。」第 2 條第 1 項及第 2 項規定：「建築物之使用類別、組別及其定義，如下表：

（節略）

類別		組別定義		組別	組別定義
B 類	商業類	供商業交易、陳列展售、娛樂、餐飲、消費之場所。		B-2	供商品批發、展售或商業交易，且使用人替換頻率高之場所。
				B-3	供不特定人餐飲，且直接使用燃具之場所。
				B-4	供不特定人士休息住宿之場所。

」 「前項建築物使用類組之使用項目表如附表一。」第 3 條規定：「建築物變更使用類組時，除應符合都市計畫土地使用分區管制或非都市土地使用管制之容許使用項目規定外，並應依建築物變更使用原則表如附表二辦理。」

附表一建築物使用類組使用項目表（節略）

類組	使用項目舉例
B2	1. 百貨公司（百貨商場）商場.....。
B3	 2. 樓地板面積在 300m ² 以上之下列場所：餐廳....。
B4	1. 觀光旅館（飯店）、國際觀光旅館（飯店）等之客房部。 2. 旅社、旅館、賓館等。

臺北市土地使用分區管制規則第 5 條規定：「本市都市計畫範圍內土地及建築物之使用，依其性質、用途、規模，分為左列各組：.....二十二、第二十二組：餐飲業。.....四十、第四十一組：一般旅館業。四十一、第四十二組：國際觀光旅館業.....。」第 8 條規定：「在第三種住宅區內得為下列規定之使用：.....二、附條件允許使用.....（十六）第四十一組：一般旅館業。（十七）第四十二組：國際觀光旅館業.....。」

臺北市政府 91 年 7 月 18 日府都二字第 09115304500 號公告：「主旨：公告實施本市都市計畫「擬訂『臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點』條文案」計畫書圖，並自民國 91 年 7 月 19 日零時生效。依據：都市計畫法第 21 及 23 條。公告事項：詳如都市計畫書圖。.....（一）使用性質：A、B 二區之容許使用組別依本市土地使用分區管制規則第三種商業區辦理，並應符合下列規定。.....2、為維持本區原有之良好環境品質並符合公平原則，未來基地新建、增建、改建及變更使用時仍應依『修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案』內規定之變更條件辦理（含基本條件及回饋條件）。」

94 年 8 月 29 日府都規字第 09420279000 號公告：「主旨：核定公告本市都市計畫「變更『修訂台北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案』內有關商業區變更回饋相關規定案」計畫書，並自民國 94 年 8 月 30 日零時起生效。依據：一、本市都市計畫委員會 94 年 8 月 12 日北市

畫會一字第 09430230000 號函。二、都市計畫法第 23 條。公告事項：

一、詳如都市計畫書.....申請變更使用流程圖.....不允許使用→是否為 84.9.27 以後新建建築→不是→ 1. 依 94.8.28 計畫書檢附樓層及規模和社區參與。2. 依變更後商業區規定檢討。→符合→繳交回饋金→核准.....。」

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：訴願人於 99 年 3 月 15 日收受原處分機關 99 年 3 月 15 日北市都建字第 09930037200 號函請訴願人應於文到 1 個月內委託建築師申請辦理變更或報備，惟本件既經臺北市政府觀光傳播局通知以一般旅館業（附屬設備包含餐廳）登記在案，在申請範圍之空間內容皆未更改之情況下，其相關變更事項，理應由原處分機關自行變更即可，而非要求訴願人委託建築師重新辦理更正及報備作業。況原處分機關承辦人亦承諾願向臺北市政府法規委員會洽詢本項議題，因訴願人信賴原處分機關會向臺北市政府法規委員會函詢相關法律解釋，乃靜待回音，卻突然遭原處分機關作成廢止變更使用執照許可之行政處分，有違信賴保護、誠信及公平原則，請撤銷原處分。

三、查訴願人前以交通部觀光局 97 年 8 月 4 日觀業字第 0973001869 號准予案外人○○有限公司於系爭建物設國際觀光旅館「○○大酒店」核准函，依觀光旅館業管理規則第 7 條規定，於 98 年 2 月間向原處分機關申請系爭建物部分變更使用用途為國際觀光旅館（餐廳）（B3）：664.42m²，並獲原處分機關核發 98 年 2 月 26 日 98 變使（准）字第 xxxx 號變更使用許可及 98 年 10 月 6 日 98 變使字第 xxxx 號變更使用執照在案。嗣交通部觀光局廢止前揭 97 年 8 月 4 日觀業字第 0973001869 號籌設核准函，原處分機關乃審認原核發變更使用執照所依據之事實，事後已發生變更，不廢止處分對公益將有危害，依行政程序法第 123 條第 4 款規定，廢止前開訴願人變更使用執照之許可，有原處分機關 98 年 2 月 26 日 98 變使（准）字第 xxxx 號變更使用許可及 98 年 10 月 6 日 98 變使字第 xxxx 號變更使用執照、交通部觀光局 98 年 10 月 14 日觀業字第 0980029058 號函等影本附卷可稽。是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關應自行辦理變更使用執照，而非要求其委請建築師申請辦理變更或報備；況其信賴原處分機關會向臺北市政府法

規委員會函詢相關法律解釋，原處分有違信賴保護、誠信及公平原則云云。按建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組者，應由起造人會同承造人及具建築師資格之監造人申請變更使用執照，為建築法第 13 條第 1 項、第 70 條第 1 項、第 73 條第 2 項及第 75 條所明定；又在本市第三種住宅區內，「一般旅館業」及「國際觀光旅館業」得為附條件允許使用，餐飲業則不允許使用，臺北市土地使用分區管制規則第 8 條亦定有明文，惟若符合本府 91 年 7 月 18 日府都二字第 0911530450 0 號及 94 年 8 月 29 日府都規字第 09420279000 號公告規定者，得經檢討並繳交回饋金後，核准「餐飲業」使用。經查本件訴願人 98 年 2 月 26 日 98 變使（准）字第 xxxx 號變更使用許可及 98 年 10 月 6 日 98 變使字第 xxxx 號變更使用執照所依據之交通部觀光局 97 年 8 月 4 日觀業字第 0973001869 號准予○○有限公司於系爭建物籌設國際觀光旅館「○○大酒店」核准函，業經該局 98 年 10 月 14 日觀業字第 0980029058 號函廢止，已如前述，原處分機關乃考量系爭建物目前係供作「餐廳」使用，惟現經營行業別卻登記為「旅館業」，為維護未來系爭建物合法使用，乃以 99 年 3 月 15 日北市都建字第 09930037200 號函通知訴願人於文到 1 個月內委託建築師向原處分機關辦理變更使用為臺北市土地使用分區管制規則第 5 條之第 41 組「一般旅館業」之附屬設施，抑或第 22 組之「餐飲業」，使訴願人符合臺北市土地使用分區管制規則等相關規定，經核與前揭規定相符，是訴願人主張原處分機關應自行辦理變更使用執照乙節，恐有誤解，不足採據。又本件訴願人雖主張原處分機關承辦人承諾其願向本府法規委員會洽詢本項議題乙節，惟未提出相關證據資料以供調查核認，僅空言主張，尚難遽對其為有利之認定。況本件原處分機關廢止訴願人前揭變更使用執照許可之處分，係由於該變更使用執照所依據之交通部觀光局 97 年 8 月 4 日觀業字第 0973001869 號核准函業經該局廢止，乃依行政程序法第 123 條第 4 款規定廢止前揭變更使用執照許可，經核與訴願人主張收受原處分機關 99 年 3 月 15 日北市都建字第 09930037200 號函後，靜待原處分機關會向本府法規委員會函詢相關法律解釋，原處分有違信賴保護、誠信及公平原則乙節無涉。訴願主張各節，均不足採。從而，原處分機關通知訴願人廢止前揭變更使用執照之許可，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

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

委員 施 文 真

中華民國 99 年 11 月 3 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）