

訴 願 人 ○○管理委員會

代 表 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因變更使用執照事件，不服原處分機關民國 112年11月16日變使（准）字第XXXX號變更使用許可，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願不受理。

理由

- 一、按訴願法第1條第1項前段規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第18條規定：「自然人、法人、非法人之團體或其他受行政處分之相對人及利害關係人得提起訴願。」第 77條第3款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……三、訴願人不符合第十八條之規定者。」
- 二、訴願人為本市中正區○○○路○○段○○號等建物（領有 110使字第XXXX號使用執照，下稱系爭建物）之公寓大廈管理組織，前經報備在案；案外人○○○（下稱○君）為系爭建物○○樓之○○區分所有權人，委託○○○建築師事務所檢附變更使用執照申請書等資料，就系爭建物○○樓之○○向原處分機關申請辦理用途變更，由原核准用途「第二組多戶住宅（H-2）」變更為「第二十八組一般事務所（G-2）」（下稱系爭申請），經原處分機關審認符合規定，以民國（下同）112年11月16日112變使（准）字第XXXX號建築物變更使用許可（下稱原處分），准予○君申請系爭建物○○樓之○○之用途變更；其間，訴願人以112年10月16○○字第00007號陳情書，主張系爭申請違反公寓大廈管理條例第 15條第1項住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分，不得擅自變更之規定，向原處分機關陳情，經原處分機關以 112年12月12日北市都建字第1120007659號函回復訴願人略以：「……說明：……二、經查址案已領有 112變使（准）字第XXXX號變更使用許可可在案……變更項目為用途變更（原用途第二組多戶住宅H-2，變更為第二十八組一般事務所G-2）……另私權爭議部分……建請臺端自行協商……或向所轄區公所……申請調解，或逕循司法途徑解決。」訴願人不服原處分，於 112年12月18日向本府提起訴願，113年1月29日、2月5日、2月7日補正訴願程式及補充訴願理由，113年3月6日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。
- 三、按不服行政處分循訴願程序謀求救濟之人固包括利害關係人，然所謂利害關係乃指法律上之利害關係而言，不包括事實上之利害關係在內。本件原處分相對人為○君，並非訴願人；訴願人雖主張係依公寓大廈管理條例第15條、第29條、第38條等規定，認○君違反擅自變更使用之規定，以利害關係人身分提起訴願等；惟查前揭公寓大廈管理條例規定，係就管理委員會之權能，及住戶擅自變更使用之處置等予以

規範，仍難認訴願人與原處分具有法律上之利害關係，應屬當事人不適格。是訴願人遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

四、綜上論結，本件訴願為不合法，本府不予受理，依訴願法第 77 條第 3 款，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員	連	堂	凱
委員	張	慕	貞
委員	王	曼	萍
委員	盛	子	龍
委員	洪	偉	勝
委員	邱	駿	彥
委員	郭	介	恒
委員	宮	文	祥

中華民國 113 年 3 月 14 日
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。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）