

糾 正 案 文

壹、被糾正機關：臺北市政府。

貳、案由：臺北市政府於民國（下同）101年12月即知悉私立中國文化大學向又○實業有限公司租用臺北市士林區凱旋路○號等99戶建物及所在土地坐落，作為該校學生宿舍之用，並未認定前揭建物使用情形，違反臺北市土地使用分區管制自治條例規定。嗣又○實業有限公司亦曾函請該府釋疑，又經該府明確函復非屬前揭自治條例管轄範疇。然前揭不動產用途迄107年間並未改變，惟該府卻於107年7月間為不同處分，並要求私立中國文化大學依前揭條例規定處理，明顯就相同事實為歧異認定，斲傷政府威信。又本案建物用途為「集合住宅」，惟並無廚房設計，其建造執照核發之審核，亦與相關規定未合，確有違失，爰依法提案糾正。

參、事實與理由：

- 一、依100年7月22日修正之臺北市土地使用分區管制自治條例（原名稱：臺北市土地使用分區管制規則；下稱臺北市土管自治條例）第2條規定：「本自治條例用詞定義如下：一、住宅單位：含一個以上相連之居室及非居室建築物，有廚房、廁所等供家庭居住使用，並有單獨出入之道路，可供進出者。……六、集合住宅：具有共同基地及共同空間或設備，並有三個住宅單位以上之建築物。七、寄宿單位：供一人以上居住使用，而無個別廚房之建築物。……」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，分為下列各組：一、第一組：獨立、雙併住宅。二、第二組：多戶住宅。三、第三組：寄宿住宅。……」又依該自治條例第7條規定，第二種住宅區允許使用之土地及建築物之用途等，計有獨立、雙併住宅等9組；附條件允許使用建物及設施之用途，計有醫療保健服務業等12組，均無同自治條例第5條所規定之第三組：寄宿住宅¹，合先敘明。

二、卷查臺北市士林區凱旋路○號等99戶建物（下稱本案建物），係由友○投資有限公司²就其於臺北市士林區華崗段二小段○等7地號³土地之建築事宜，向臺北市政府申請建造執照，並於85年4月2日取得85建字第○號建造執照，在第二種住宅區內建造地上5層、地下1層共99戶之建物，建築物各層用途分別為地下層為停車場及1至5層為集合住宅。嗣前揭建物完工後，該公司再向臺北市政府申請臺北市士林區凱旋路○號等99戶建物之使用執照，並於86年8月21日取得86使字第○號之使用執照，明載本案建物之使用分區為「住二區」，建築物各層用途亦與於原核發之建造執照相同。

三、私立中國文化大學與又○實業有限公司於100年3月間簽訂契約，承租本案建物作為學生宿舍使用

經查私立中國文化大學（下稱文化大學）係於100年3月23日與又○實業有限公司（下稱又○公司）簽訂租約，由又○公司將臺北市士林區華岡路二小段616地號土地及其上建物（即凱旋路○號等99戶），出租予

¹同修正前臺北市土地使用分區管制規則第5點及第7點規定。91年8月27日修正前附條件允許使用為11組，嗣修正增加第30組金融保險業之銀行、合作金庫、信用合作社、農會信用部後，共12組。

²90年8月28日申請更名為又○實業有限公司。

³依臺北市士林地政事務所土地登記公務用謄本資料，86年6月28日合併為616地號（所有權人任○鈴持有8,106/10,000、又○實業有限公司持有1,894/10,000）。

文化大學作為學生宿舍使用(契約第1條),租賃期間:自100年8月1日至115年7月31日止,共計15年(契約第2條),此有文化大學107年7月25日校總字第1070002577號函查復本院資料可稽。

四、臺北市政府107年7月間認定本案建物違反臺北市土管自治條例辦理經過

- (一)依臺北市政府107年7月27日府都建字第1072116365號函(下稱臺北市政府107年7月27日函)及臺北市政府107年8月28日府都建字第1072122254號函(下稱臺北市政府107年8月28日函)查復本院略以,107年6月7日王○中市議員辦理現場會勘本案建物(未入內勘查),並提出市政總質詢議題後,該府本於都市計畫主管機關之立場,逕派員於107年6月25日辦理現場會勘,會勘結果確認大群館為文化大學出租予學生作為住宿使用,其使用態樣已非由民間私人出租予學生住宿之「集合住宅」,亦非屬臺北市土管自治條例規定之「教育設施」;而係附屬於學校主體提供學生住宿之「寄宿住宅」,因該建物坐落之使用分區比照第二種住宅區不得作為「寄宿住宅」使用,故違反都市計畫法相關規定。該市土管自治條例已明訂各使用分區之管制範疇,是以仍須回歸都市計畫及該市土管自治條例規定辦理等情。
- (二)卷查臺北市政府於辦理前揭會勘前,該府都市發展局(下稱北市都發局)先以該局107年6月20日北市都築字第1076004015號函文化大學,以該校管有臺北市士林區凱旋路○號等建築物,涉作寄宿住宅使用違反都市計畫法等相關規定,要求該校於文到次日起10日內,檢附具體事證向該局陳述意見等情。
- (三)北市都發局再以107年6月25日北市都築字第1076005460號函通知文化大學稱,為維護建築物合

法使用，將於107年6月25日下午4時派員現場勘查本案建物，請文化大學協助派員現場領勘。嗣北市都發局、臺北市政府消防局及臺北市建築管理工程處⁴於107年6月25日至文化大學大群館現場會勘，並作成107年6月25日北市都發局現場使用情形訪視表。

(四)嗣文化大學以107年6月29日校總字第1070002351號函，查復北市都發局107年6月20日北市都築字第1076004015號函略以：

- 1、該校所承租本案建物，為有獨立建號之套房建物，其使用收益均屬每一戶專有專用性質，且其規劃設計具備有衛浴設備，尚與一般宿舍之共同衛浴設備有別。
- 2、北市都發局101年12月14日函⁵指該棟建物使用為學生宿舍，屬住宿類第1組(H1類組)，須按期辦理「建築物公共安全檢查簽證及申報」。該校承租後，均依法令規定每兩年一次辦理建築物公共安全檢查簽證及申報，合法使用各樓層及各項設施，且每年執行消防檢修申報，以確保學生住宿安全。
- 3、該校包租「集合住宅」，既依契約非不得分租或轉租予第3人，純係基於教育目的及對學校同學之服務為目的，因而統合並自行管理學生之居住，應屬善盡照護學生之職責等情。

(五)惟北市都發局依該局107年6月25日現場使用情形訪視表為據，認定本案建物坐落之土地使用分區為「特定住宅區(二)」，文化大學以「大群館」宿舍

⁴原臺北市政府工務局建築管理處，95年8月1日改隸於北市都發局後，更名為「臺北市建築管理處」，再於101年2月16日更名為臺北市建築管理工程處。

⁵臺北市政府都市發展局101年12月14日北市都建字第10164448200號函。

名義，專供該校學生使用，其態樣屬北市土管自治條例第5條規定之「第三組：寄宿住宅」。北市土管自治條例第7條規定，「第二種住宅區」不允許作「第三組：寄宿住宅」使用。嗣以該局107年7月3日北市都築字第1076008363號函，查復文化大學107年6月29日校總字第1070002351號函，認定本案建物作寄宿住宅使用，違反都市計畫法等相關規定，並限期2個月內要求文化大學改善，同函並副知又○公司（出租人）。嗣文化大學與又○公司雙方合意自107年7月4日終止100年3月23日所簽訂之租賃契約書，並於107年7月19日完成簽訂「合意終止租賃契約」。

- (六)另臺北市政府107年7月27日函稱，107年6月25日臺北市政府相關單位現場聯合會勘，本案建物公共安全動態項目雖檢查合格，惟當日另查有違規使用情事，經北市都發局依107年6月25日臺北市建築管理工程處現場勘查結果，以該局107年6月26日北市都建字第1076091960號函，要求文化大學於文到次日起15日內陳述意見，並依原核准圖說，恢復原狀改善本案建物之屋凸瞭望室未依原核准用途使用等違失。雖經文化大學以107年7月12日校總字第1070002445號函復略以：「本校租用北市士林區凱旋路○號建築物使用違規事項，業已自行拆除改善」等情。惟北市都發局仍認定略以，本案建物有原核准地下1樓汽車停車空間擅自隔間變更使用為儲藏室及占用停車位放置多台洗衣機、停車位設置門扇妨礙停車等情事，雖已自行拆除改善，惟仍違反建築法第73條第2項規定明確，嗣依同法第91條第1項第1款及臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰款基準第3點附表規定，以北市都發局107年

7月16日北市都建字第10760134792號裁處書，處文化大學6萬元罰鍰。

五、臺北市政府於101年底已知文化大學承租本案建物，作為學生宿舍使用之事實，惟當時並未認定違反臺北市土管自治條例

(一)101年12月間臺北市議會議員會勘本案建物情形

臺北市政府107年7月27日函查復本院稱，101年12月12日李○元市議員以「為學校維管寄住宿舍消防安全及違規使用疑義案」，辦理現場會勘本案建物，由北市都發局、臺北市政府消防局及臺北市建築管理工程處會同出席，會勘本案建物（未進入建物內部）。嗣李○元市議員為主持人，作成之會勘紀錄結論如下：

- 1、本案據文化大學出席代表確認，該校「大群館」與又○公司已簽訂學生住宿相關契約，係屬「寄宿住宅」，請北市都發局，依北市土管自治條例及都市計畫等相關法令查明案址(士林區凱旋路○號)是否合法，並將處理結果函復主持議員。
- 2、另請臺北市建築管理工程處查明案址經營「寄宿住宅」，且使用面積超過300平方公尺以上之「住宿類」是否應依建築法第77條簽證及申報建築物公共安全檢查，並請將結果函復主持議員。

(二)臺北市政府後續辦理情形

臺北市議會101年12月18日議秘服字第10119388560號函（下稱臺北市議會101年12月18日函）將前揭會勘紀錄函送北市都發局、臺北市政府消防局、臺北市建築管理工程處及文化大學等機關及學校後，北市都發局之辦理過程如下：

1、建築管理部分

臺北市建築管理工程處先以北市都發局101年12月14日北市都建字第10164448200號函文化大學稱，本案建物使用為學生宿舍，屬住宿類第1組(H1類組)，未依規定辦理建築物公共安全檢查簽證及申報，業已違反建築法規定，依同法處6萬元罰鍰。另同函說明二略以：文化大學於100年8月承租案址建物作為校外學生宿舍，迄未辦理案址建築物公共安全檢查簽證及申報，業已違反建築法第77條第3項規定，依同法第91條規定處6萬元罰鍰等情。嗣臺北市建築管理工程處再以該處101年12月25日北市都建使字第10184153500號函查復李○元市議員及臺北市議會101年12月18日函略以：臺北市士林區凱旋路○號建築物「大群館」由文化大學承租並管理作為校外學生宿舍，比照「供特定人短期住宿之場所」住宿類第1組(H1)應每2年申報1次，該處業依建築法及「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」函，處使用人(即文化大學)6萬罰鍰等情。

2、土地使用分區管制部分

卷查北市都發局以該局101年12月22日北市都規字第10139874800號函，查復臺北市議員李○元略以：「經查本市士林區凱旋路○號(坐落於士林區華岡段二小段616地號土地)使用分區係屬『特定住宅區(二)』，依本府97年12月11日府都規字第09707725400號公告實施之『變更臺北市士林區陽明山山仔后地區第二種住宅區為特定住宅區細部計畫案』規定，『特定住宅區(二)』係依據『本市土地使用分區管制自治條例』內『第二種住宅區』

之使用項目，依前開自治條例規定，『第二種住宅區』允許『第二組：多戶住宅』使用。另查前開位址使用執照係登載為『集合住宅』，現況供文化大學學生住宿使用，尚無違反本市土管自治條例規定。」

(三)臺北市府於101年12月已知悉文化大學租賃本案建物作為學生宿舍

1、本院就有關臺北市府未曾於101年認定本案建物違反該市土管自治條例規定疑義一節，詢據該府稱：「101年12月12日經本市李○元議員『為學校維管寄住宿舍消防安全及違規使用疑義案，辦理現場會勘』，當時本府都市發展局、消防局、本市建築管理工程處等相關單位會同出席，惟未進入建物內部勘查認定使用現況……當時未進入現場認定使用態樣，故未予認定違反土地使用分區管制自治條例而逕依都市計畫法裁處。」等語云云。

2、惟查101年12月12日李○元市議員主持本案建物會勘，北市都發局有2人配合辦理，且會勘紀錄結論(一)已載明：「本案據中國文化大學出席代表確認，該校『大群館』與又○實業有限公司已簽訂學生住宿相關契約，係屬『寄宿住宅』，請都市發展局依土地使用分區管制自治條例及都市計畫等相關法令查明案址(士林區凱旋路○號)是否合法」等語，並經臺北市議會以101年12月18日議秘服字第10119388560號函送北市都發局在卷可稽。是北市都發局已知悉文化大學承租本案建物作為「寄宿住宅」使用之具體事實。倘

該局對前揭會勘結論有疑義，自應本於職責查明，並於簽辦過程文件中加註意見。惟經本院調閱北市都發局就前揭臺北市議會101年12月18日函送會勘紀錄之簽辦資料，該局對於會勘結論並無相異意見，即以前揭北市都發局101年12月22日北市都規字第10139874800號函查復李○元市議員。

六、又○公司曾報請北市都發局釋疑，並經函復非屬該府土管自治條例之管轄範疇

(一)針對臺北市士林區華岡二小段616地號土地及本案建物用途疑義，又○公司為本案建物得否租予學生住宿一節，以該公司102年1月16日02又○文化字第102117號函（下稱又○公司102年1月16日函）北市都發局釋示，該函說明二略以，陽明山山仔后地區之使用分區已變更為「特定住宅區（二）」，故該公司所屬建物除自住外，得否租賃於學生或他人居住使用等情。

(二)經查北市都發局嗣以102年1月24日北市都規字第10230491200號函查復該公司略以：「旨揭地號土地屬『特定住宅區（二）』，位處本府97年12月11日府都規字第09707725400號公告實施之『變更臺北市士林區陽明山山仔后地區第二種住宅區為特定住宅區細部計畫案』範圍內，依前開計畫書規定，旨揭地號土地係依據本市土地使用分區管制規則（現為自治條例）第二種住宅區之使用。另依本市土地使用分區管制自治條例規定，第二種住宅區允許『第二組：多戶住宅』使用。至於其使用型態得否為租賃予學生或他人居住使用一節，因與建物用途

無涉，非屬前開自治條例管轄範疇。」等情在卷可稽，是北市都發局於102年初並未認定本案建物使用情形違反北市土管自治條例規定。

七、另查，本案建物於85年4月2日取得建造執照，並於86年8月21日取得使用執照，載明本案建物之使用分區為「住二區」，建築物各層用途分別為地下層為停車場及1至5層為「集合住宅」。又依107年6月25日北市都發局現場使用情形訪視表所載，本案建物之使用用途為學生住宿使用，房間數105間（1-5樓），無「廚房」有廁所衛浴設備。雖據臺北市政府說明略以：「該建照核發時之土地使用分區為住二，依臺北市土地使用分區管制自治條例規定，住二可作集合住宅使用；上開規定『住宅單位：……有廚房、廁所等供家庭居住使用……』屬例示規定，列舉居住使用時需要的機能空間，但並無規定要在執照圖說分別區劃或標示所有列舉的空間始屬住宅單位，按建築技術規則之集合住宅定義為具有共同基地及空間或設備，並有三個住宅單元以上之建物，建築法及建築技術規則亦無規定集合住宅應設置廚房」等語。惟查，臺北市政府85年1月8日修訂之臺北市土地使用分區管制規則第2條第1款規定之住宅單位係為：「含一個以上相連之居室及非居室建築物，有廚房、廁所專供家庭居住使用，並有單獨出入之道路，可供進出者。」與100年7月22日修訂之北市土管自治條例規定不同，文義上實難謂係為例示規定。復依內政部營建署107年10月11日內授營建字第1070816211號函查復本院如下：「建築技術規則並無規定住宅、集合住宅應設置廚房之規定。惟本部67年9月27日台內營字第811998號函因鑑於住

宅擅自違建加蓋廚房之緣由，曾釋示略以：凡作為住宅使用之建築物，除單身宿舍外，由該管主管建築機關應視實際情形切實審核其有無設置廚房」。而營建署67年9月27日台內營字第811998號函示內容為：「主旨：供住宅使用之建築物，其每一住宅單元均應設計有廚房，否則不予發給建造執照。說明：據報，邇來各縣(市)經常發現有私人集中興建之房屋於領得使用執照後，擅自違建加蓋廚房。經調閱原送審設計圖樣原無廚房之設計，顯示此等房屋於設計當時已蓄意藉機違建。為防止新違建之發生，應予糾正，以杜不良風氣。嗣後凡作為住宅使用之建築物，除單身宿舍外，由該管主管建築機關應視實際情形切實審核其有無設置廚房若無廚房設計者，一律不予核發建築執照。」據上可知，本案建物用途為「集合住宅」，惟並無廚房設計，其建造執照核發之審核，與相關規定未合。

- 八、綜上，臺北市政府所屬機關於101年12月間配合臺北市議會議員會勘臺北市士林區凱旋路○號等99戶建物及所在土地坐落後，即知悉文化大學向又○公司租用前揭不動產，作為該校學生宿舍之用，惟該府僅就相關建物作為學生宿舍，未依規定辦理建築物公共安全檢查簽證及申報，依建築法規定裁處罰鍰外，並未認定前揭建物使用情形，違反臺北市土地使用分區管制自治條例規定。嗣又○公司亦曾就案關不動產用途疑義，函請該府釋疑，又經該府明確函復非屬前揭自治條例管轄範疇。前揭不動產用途迄107年間並未改變，惟該府卻於107年7月間為不同處分，並要求文化大學依前揭條例規定處理，對於相同事實卻明顯為歧

異之認定，斲傷政府威信。又本案建物用途為「集合住宅」，惟並無廚房設計，其建造執照核發之審核，與相關規定未合，均核有違失。

綜上所述，臺北市政府於101年12月即知悉文化大學向又○公司租用臺北市士林區凱旋路○號等99戶建物及所在土地坐落，作為該校學生宿舍之用，並未認定前揭建物使用情形，違反臺北市土地使用分區管制自治條例規定。嗣又○公司亦曾函請該府釋疑，又經該府明確函復非屬前揭自治條例管轄範疇。然前揭不動產用途迄107年間並未改變，惟該府卻於107年7月間為不同處分，並要求私立中國文化大學依前揭條例規定處理，明顯就相同事實為歧異認定，斲傷政府威信。又本案建物用途為「集合住宅」，惟並無廚房設計，其建造執照核發之審核，亦與相關規定未合，核確有違失，爰依憲法第97條第1項及監察法第24條之規定提案糾正，移送行政院轉飭所屬確實檢討改善見復。

中 華 民 國 1 0 7 年 月 日