

裁判字號：臺北高等行政法院 89 年度訴字第 2587 號 行政判決

裁判日期：民國 91 年 01 月 31 日

案由摘要：有關建築事務

臺北高等行政法院判決

八十九年度訴字第 2587 號

九十一年一月十八日辯論終結

原 告 蕭京娥（即怡特服飾廠、誠寧電機社、豪展繡花社、祥皓實業社）  
兼

訴訟代理人 李俊仁（即達興五金廠、磊緯電機廠、聯豪文具廠、耀聯服裝廠、  
億豐電繡社、豪龍傢俱廠、威達寢具廠、豪冠工業社、巧  
特成衣廠、金群機械廠）

共 同

訴訟代理人 江松鶴律師

被 告 臺北縣政府

代 表 人 蘇 貞 昌

訴訟代理人 林 書 宇

參 加 人 李 明 宗

李 明 吉

李 明 隆

李 文 全

右 一 人 黃景安律師

訴訟代理人

右當事人間因有關建築事務事件，原告不服內政部中華民國八十九年五月十七日台（八九）內訴字第八九〇三三九四號再訴願決定，提起行政訴訟。本院判決如左：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事 實

壹、事實概要：

- 一、緣原告於民國（以下同）八十六年六月二十六日及同年十一月七日，就新莊市〇〇段三七五、三八〇、三八一、三八四、三八五地號等五筆土地，向被告所屬工務局提出申請核發建造執照，案經被告所屬工務局核發八七莊建字第四六七號建築執照（以下稱系爭建築執照）。

二、嗣參加人李文全等四人函陳：「緣座落台北縣新莊市○○段三八四、三八五地號…三八四、三八五地號均為『早』且與本人等有三七五租賃關係」。被告所屬工務局乃函請新莊地政事務所查證，經該所函復略以「前開土地之地目經查土地登記謄本原始記載為『早』八十四年地籍圖重測登記亦為『早』，惟登記簿有擦拭的痕跡，並無來函所述編定異動之事，…」，被告因認申請建造執照所附之土地登記謄本記載與事實不符。被告所屬工務局乃先以八十八年二月九日八七北工建字第B六二二七號函請原告暫緩施工，復以八十八年三月二日八八北府工建字第七八四〇一號函撤銷系爭建築執照。原告不服，提起訴願，經台灣省政府以八十八年十一月二十四日八八府訴字第一六一四六三號訴願決定書為駁回訴願之決定，原告不服，提起再訴願，亦遭內政部再訴願決定書為駁回再訴願決定，原告對該決定仍表不服，提起行政訴訟。

貳、兩造聲明：（被告未於言詞辯論到庭，茲據其答辯狀意旨及準備期日陳述記載其聲明及主張）

一、原告聲明求為判決：原處分、訴願、再訴願決定均撤銷，並命被告應回復原告建築執照，並准予原告復工。

二、被告聲明求為判決：駁回原告之訴。

參、兩造之爭點：被告原核發系爭建築執照是否違法，嗣後撤銷系爭建築執照是否有理由？原告是否有信賴保護原則之適用？

一、原告主張之理由：

(一)就被告不當、違法命原告停工及撤銷建照部分：

1.緣被告僅以參加人乙紙之異議函而逕予撤銷原告之建照執照及命停工，其行政處分顯有違行政程序，合先敘明。蓋：

(1)查原告依行政機關函令規定，檢附有關文件向被告申請建造執照，亦經被告審查符合規定核發許可，今被告竟僅以參加人之異議，謂該部分土地有三七五租約，且該訴訟尚未判決確定為由，竟命原告停工及撤銷建造，使原告損失不貲。（如建築師設計費用約八百萬元，由田賦改課地價稅每年約九十萬元，工地設施費約二百多萬元，發包損失…等等。）

(2)原告申請建造執照時所附之土地登記簿謄本登載為「建」地目，並非「田」、「佃」，且該土地登記簿謄本係向新莊地政事務所申請取得，依土地法第四十三條登記有絕對之公信力，原告自有信賴保護之適用；況且，本件土地早已變更使用分區為「工業區」，建照中亦已註明。

(3)次查，被告於九十年十月二十七日時庭稱：「基地租賃」不在其審查範圍。本件土地既為工業區之建地，且法院之判決已無「三七五租約」之情形，則土地上是否有

租賃自非被告審查之範圍。

- (4)復查，①依照內政部七十四年十二月九日台內營字第三六五〇〇〇號函令稱：「建築基地部份為三七五租約土地、租期屆滿、已在調處中，土地在都市計劃區內，依都市計劃法第三十四條得供建築使用，建築申請人未提出終止租約證明者，即不能歸責於建築申請人，自可認為尚在處理程序中，不予註銷」；②另平均地權條例第七十六條規定，出租人可終止租約。實則本件租約早於六十八年已無效，故被告撤銷建照顯於法不合，七十四年延蓋之租約亦是違法的。
- (5)末查，縱然本件土地核發建造執照後有利害關係人提出異議，主管建築機關亦應依內政部八十年五月二日台（八〇）內營字第九二〇四四七號函規定，通知異議人向法院訴請處理。異議人如欲對造停工，應依民事訴訟法規定之保全程序請求假處分以定暫時狀態，主管建築機關須經法院裁定（判決）許可後，始得為禁止施工之命令。

綜右所述，原告所提之土地謄本係政府機關所發給之公文書，被告實不可主張行政程序法第一一九條第二項之事由為抗辯；再者，被告擅以參加人乙紙之異議函而逕予撤銷原告之建造執照之處分，顯有違反行政程序及違法，嗣訴願及再訴願機關竟不察，其等之決定亦均有違誤。

- (二)本件參加人李文全之三七五租約係屬無效，且有連續二年以上未繳租金之事實，已構成耕地三七五減租條例第十六條第一項、第二項，及第十七條第一項第二、三、四款之事由；另七十四年延蓋租約係屬無效，茲說明如后：
- 1.經原告細繹地價稅單，因參加人非作農用，故稅捐單位才改課地價稅。
  - 2.從六十七年下期之地價稅單即可知：三一五地號等四筆土地，以面積二三一八平方公尺核地價稅，證明六十七年以前，參加人即無農作才有地價稅之核課。
  - 3.原告整理本件土地之面積及地價稅單之關連性。重測前頭前段三一五、三一五之一、三一六、三一六之一地號四筆土地面積合計二三一八．〇二平方公尺；加上九四九之一四七地號共五筆，面積洽為二三三三．〇三平方公尺。故七十二年、七十三年、七十五年度三一五等五筆地號土地面積二三三三平方公尺核課地價稅。
  - 4.有關新莊市公所於七十四年間，未經通知原告，即逕予辦理坐落該市〇〇段三八四、三八五地號之三七五租約續訂登記；另本件土地取得建照執照，詎料公所嗣後卻另稱：本案土地仍訂有耕地租約，新莊地政事務所更據以於土地登記簿加註租約登記及變更地目，致上開建照執照遭撤銷，均涉有違失等情乙案，經監察院派委員調查竣事。
  - 5.至於本件七十四年租約之延蓋係屬無效。李文全並無租約續訂申請書，且承辦之核章者楊顯璋是否涉嫌偽造文書等案件，監察院亦有審核意見，板橋地檢署亦以九十

年偵續字第一四三號案件偵辦中。

(三)就參加人李文全於民國九十年九月二十一日之答辯狀(一)及同年十月二十六日答辯狀(二)之答辯理由顯與法院之確定判決內容有不吻合之處。蓋：

- 1.原告與李文全因租佃爭議纏訟十年餘，迄今原告所請求之土地僅三一六之一地號尚在訴訟外，另三一五之一已為基地租賃並無三七五租約關係，其餘訴訟部分，原告認為均勝訴判決確定，蓋：三〇六之一地號已為政府徵收，故當然租約不存在；另三〇六之三地號參加人自認未承租，當然租約不存在。
- 2.原告另申請新莊市公所逕依法院確定判決為三七五租約註銷（終止）登記，惟新莊市公所仍遲為辦理，縣府亦以函催辦理。另請 鈞長參酌陳述書(二)主旨三：撤銷右開租約七十四年三月三十日北府三字第六八〇四八號延蓋效力。如撤銷後七十四年之後即無任何租約存在。
- 3.參加人故意混淆「地號」與「編號」。按土地登記規則及地政法令僅有「地號」而無「編號」之詞。其謂：「三〇六、三一五之一地號由台灣省政府測量大隊會同台北縣政府及新莊市公所至現場測量及調查耕作情形，該三〇六地號即按參加人與李文章各自耕作之情形予以測量並編號為三〇六、三〇六之一、三〇六之二、三〇六之三、三〇六之四…。」顯係其個人之說詞而與地政法令相左。基右所述，參加人之答辯顯屬無理由。
- 4.另有關「新鎮租字第六五一號」之終止租約登記乙節，其中頭前段頭前小段三一五之一地號部分，新莊市公所以九十年十一月三十日九〇北縣莊民字第六〇一六八號，請業佃雙方針對上開地號過所續辦三七五租約終止登記事宜。北縣府於九十年十二月二十日亦同意請原告檢附三一五之一之相關證件至新莊市公所辦理終止租約。
- 5.有關被告撤銷原告之建照，監察院復以九十年十一月二十六日（九十）院台內字第九〇一九〇〇七三九號函請台北縣政府查明。北縣府亦以九十年十一月三十日九十北府地權字第四三四一三一號函請新莊市公所再詳為說明。

(四)另就參加人李明宗等三人部分：

- 1.北縣新莊市公所於九十年十二月二十一日行文予原告，辦妥頭前段頭前小段三〇六之四等四筆三七五租約及三〇六之二地號三七五租約之終止租約。
- 2.顯見李明宗等三人之異議無理由。

二、被告主張之理由：

(一)被告所屬工務局依建築法第三十四條第一項規定項目審查符合規定後始依同法第二十六條規定核發建築許可。審查係對原告所附文書之書面審查，因其有傷害他人財產情形，原告自應依法負其責任，先予敘明。

(二)本件系爭建築執照座落之系爭土地申請許可所附土地登記謄本記載為『建』，且無

三七五租約註記，被告所屬工務局依地政機關核發之土地謄本證明查核符合規定，據以核發建照，乃係合法行政，嗣參加人陳述，被告即向權責單位查證，並經新莊地政事務所八十七年十二月十八日八七北縣莊地一字第一五八八號函示查證：「前開土地之地目經查土地登記謄本原始記載為『旱』八十四年地籍圖重測登記亦為『旱』，惟登記簿有擦拭的痕跡，並無來函所述編定異動之事，是否為作業疏忽或蓄意塗改偽造不實，已請政風室調查中。又上開土地所有權人於八十六年七月十二日本所收件八六莊三九三〇〇號申辦抵押權設定時，其契約書所填地目及土地所有權狀之地目均為『旱』。首揭土地於八十七年十月二十六日依新莊市公所八十七北縣民字第五七二七五號函加註『有三七五租約』登記在案。」是系爭土地之使用分區縱編為工業區，惟其因土地上訂有三七五租約，於該租約未解除前，亦不得申請核發建築執照。雖原告主張依前台灣省政府建設廳八十六年一月二十四日八六建四字第〇二五二一六號函規定關於耕地三七五租約資料，既已依規定加註於土地登記簿，於申請建築執照時，以土地登記簿謄本去替代無三七五租約證明等語，查上開建設廳之函示適用前提為「事實相符」，本案系爭土地登記與事實不符，自不得援用。另原告主張系爭土地經法院判決確認租賃關係不存在乙節，查原告雖附有台灣板橋地方法院八十年度訴字第〇二七號及第〇二五號民事判決，惟並未附判決確定證明書，不足據以解除並註銷該租約，所訴無三七五租約之主張尚無可採。

(三)原告所持之保全程序法令見解，乃係基於私權糾紛，行政機關基於私權關係，無法查證或尚未經法院判決確定無法據以執行時之行政作為，與本案業經參加人陳情地目為『旱』且有三七五租約存在，而且經被告向地政機關及新莊市公所查證屬實者之個案適用不盡相同，且又「行政官署對其已為之行政行為發現有違誤之處而自動更正或撤銷者並非法所不許。」行政法院四十四年判字第四十號著有判例。且本案業經被告八十九年七月十九日邀集相關單位人員各自表述及討論後獲致結論，三七五租賃契約存在事宜經原告、參加人等各權利關係人會中確認系爭土地租賃契約尚未經法院判決確定，另經共邀集新莊地政事務所、新莊市公所、被告所屬地政局、工務局等權責單位共同研商，獲致結論如下：「本案陳情回復八七莊建字四六七號建照及准予復照乙節，請俟系爭三八四及三八五地號土地之租賃契約不存在事實，經法院判決確定後，再行依判決之事實向各該主管單位申請辦理，即如經判決確定申請核發建築許可行為時（八十六年六月二十六日）租賃契約不存在則由申請人檢具土地登記謄本向本局申請回復建照，本局當依法撤銷原處分而回復建築許可；惟如經判決確定仍有三七五租賃契約存在之事實，本局當維持原處分。」且被告亦以八十九年十月十七日八九北府工建字第四〇〇一五一號函復原告，業將陳情事項再次向新莊地政事務所查證事實，並請仍依前開府函會議結論辦理。依上述租賃契約

不存在經原告確認尚未經法院判決確定，又被告已考量如經法院判決確認申請核發建築許可行為時租賃契約不存在，即撤銷原處分以為行政救濟。是故已權衡原告及參加人權益，被告依法行政立場，並無不當。

三、參加人李文全主張之理由：（其餘參加人則未到場陳述意見，亦未提任何書狀以供斟酌）

(一)緣參加人於日據時期與李文章共同向原告之祖父李楓承租坐落台北縣新莊市○○段頭前小段三一五一一、三〇六、三一一地號田三筆耕作，並由李楓提供同所三一五地號建地供參加人及李文章做田寮及晒谷場使用，至台灣光復，政府實於耕地三七五政策，而以參加人之名義與李楓訂立台灣省台北縣私有耕地租約，至民國四十一年十二月二日李楓將上開耕地贈與原告，而將出租名義變更為原告名義，嗣政府實施耕者有其田政策，而徵收三一一地號田地，並至現場調查耕作情形，由台灣省政府測量大隊會同被告及新莊市公所（當時為新莊鎮公所）至現場測量，由於承租之土地由參加人與李文章共同耕作，其中三〇六地號由參加人與李文章將其分為五塊，由參加人耕作二塊，李文章耕作三塊，三一五一一地號亦分為二塊，由參加人與李文章各耕作一塊，因此經測量後，將三〇六地號按參加人與李文章耕作之情形予以編號，其中編號三〇六一一、三〇六一三號為參加人耕作之部分，編號三〇六一二、三〇六一四號為李文章耕作之部分，三一五一一地號未予編號，參加人耕作部分之面積為〇·〇二二八甲，李文章為〇·〇一四二甲，另將同所三一六一一—地號早一筆租與參加人，同所三一六一地號租予李文章，經被告於民國四十二年以四二北府地三字第二五一—號台北縣政府為私有耕地租賃契約更正通知書，載明承租之土地為三一六一—地號旱地，編號三〇六一一、三〇六一三號田二塊，三一五一一地號田地內之〇·〇二二八甲，於每次租約屆期，即將該更正通知書送新莊市公所轉被告續訂租約，原告由於前往美國留學，由其兄李俊賢代其管理出租之田及早地，由李俊賢按時前來收取租金。

(二)參加人承租編號三〇六一一、三〇六一三地號田二筆塊由於政府將淡水河獅子頭與關渡間之河面拓寬，引起海水倒灌，無法耕作，經政府依法減免全部田租，至於三一五一二及三一六一—地號之田、及早地仍依約繳納田租；嗣三一五一一地號於民國五十六年間經政府編定地目為「建」，既係建地，經原告之管理人李俊賢之同意，由參加人在其上建造房屋一棟居住，而成立基地租賃，惟政府就三一五一一地號課徵地價稅，故原告之管理人李俊賢要求自六十三年度起，每年應繳之地價稅，其中一期由參加人及李文章之繼承人李明宗、李明隆、李明吉共同繳納，故自六十三年下期起之地價稅應由參加人及李明宗等繳納者，原告之管理人李俊賢即將地價稅繳納通知持交參加人及李明宗等繳納，嗣地價稅改為一年一課，故改為一年由原告

繳納，一年由參加人與李明宗等繳納，至民國七十八年原告回國後，即藉口參加人未繳租為由欲收回出租之全部土地，故參加人僅繳納至七十七年之地價稅，三一六一一號之田租原告拒收民國七十六年起至七十八年止之甘藷，經將代金提存，原告以欠租為由片面終止租約，依法不生終止租約之效力，參加人與原告之耕地租約係至民國七十九年十二月卅一日止，此有該更正通知上被告核定之戳記可證，由於原告以參加人欠租為由終止租約，收回耕地，向新莊市公所聲請調解，調解不成立而移送被告調解，調解仍未成立，而移送台灣板橋地方法院（下稱板橋地院）審理，故原告於租約在七十九年十二月三十一日屆滿後，即拒絕會同參加人辦理續訂租約，原告指其與參加人之耕地租約於民國七十三年已屆滿而終止，係屬不實在，尤其原告向新莊市公所聲請調解時即提出耕地租約，主張租約於七十九年十二月卅一日屆滿，於板橋地院八十年度訴字第○二五號亦主張租約自七十四年一月一日起至七十九年十二月卅一日止，並非於七十三年間終止甚明。

(三)查三〇六地號由參加人與李文章分別耕作者為經政府予以編號之田地，而非地號，惟三〇六地號因開拓思源路而逕行分割為三〇六一、三〇六一一、三〇六一二、三〇六一三、三〇六一四、三〇六一五、三〇六一六、三〇六一七、三〇六一八、三〇六一九地號共十筆土地，三〇六一一、三〇六一二地號徵收思源路，因租約上所記載者為「編號」而非「地號」，故與分割後之任一筆土地面積均不相符，原告於板橋地院除主張參加人欠租外，另主張參加人在三一六一一號上建造房屋，並將地號三〇六一一、三〇六一三及三一六一一等三筆無故廢耕多年，主張租約無效，經查參加人並未承租地號三〇六一一、三〇六一三等二筆田地，而參加人所承租編號三〇六一一、三〇六一三號二筆田地並不在地號三〇六一一、三〇六一二等二筆田上，故原告指參加人將地號三〇六一一、三〇六一三等二筆田地無故廢耕，應非事實，又三一六一一號土地未有廢耕之事實，於租佃爭議調解中至現場履勘時係有農作物，並無廢耕之事實，三一六一一號則已變更為基地租賃，則無耕地三七五減租條例第十六條之適用至明。

(四)復查原告與參加人之租佃爭議事件，於板橋地院八十年度訴字第○二五號審理後就參加人抗辯承租之三〇六一一、三〇六一三號田地係屬編號，而非地號之事實不予採信，以地目變更為住宅區為由判令參加人應將地號三〇六一三、三一六一一、三一六一一土地之租賃關係不存在，嗣經參加人上訴後，高院八十年度上字一四二六號判決，則認定參加人所主張承租之土地三〇六一三號為編號而非地號而駁回原告之請求，至於三一六一一、三一六一一號則以三一六一一號建造房屋，應為耕地三七五租約條例第十六條之適用認為租約無效，駁回參加人之上訴，參加人上訴最高法院後，經發回高院審理，而將原告所請求之三一六一一號均予以駁回第一審

之訴，原告不服，上訴最高法院、最後認定三一五—二地號為基地租賃，三一六一—一地號則繼續由高院審理。

(五)末查原告與參加人因租佃爭議纏訟十年餘，迄今原告所請求之土地僅餘三一六一—一地號尚在高院審理外，其餘部分，原告均受敗訴判決確定，上開五筆土地經重測後編為興化段三八〇（即三一五—一）、三八一（即三一五）、三八四（即三一六）、三八五（即三一六一—一）、三七五（即九四九—一四七），原告以政府課徵之地價稅，其上所載土地面積即該五筆土地之總和，而主張在民國六十七年以前即無農作，才會改課地價稅，然查耕地其上未有農作，並不能改課地價稅，至於稅務機關何以課徵地價稅，應向稅務機關查證，何況三八四、三八五地號為旱地，於調解中至現場履勘時均有農作物之事實，有履勘筆錄可證；三八一地號為田寮，三八〇地號則已為基地租賃，三七五地號參加人並未承租，原告於申請建照時，明知三八四、三八五地號均為旱地，且與參加人及李明宗等尚在纏訟中，三八一地號為田寮，由參加人使用中，原告並無收回，而三八〇地號係基地租賃，亦有高院八十二年度上更(一)字第二三三號判決可稽，且為原告以參加人與李明宗等佔用為由，於民國八十九年間申請由參加人與李明宗等分擔地價稅，故原告明知三八四、三八五地號有三七五租約關係存在，三八〇地號為其地租賃關係，三八〇地號為田寮由參加人使用等事實，依法不得申請建照，竟以上開土地均無建物及租賃關係為由矇騙被告而取得建造執照，嗣經參加人發覺，而向被告陳情，經查得有三七五租約關係存在，而將建照撤銷，依法並無不合。

#### 理 由

##### 甲、程序方面：

本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，依行政訴訟法第二百十八條準用民事訴訟法第三百八十六條、第三百八十五條第一項前段規定，核無民事訴訟法第三百八十六條所列各款情形，爰依到場被告之聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明

##### 乙、實體方面：

- 一、按建築法第三十條規定：「起造人申請建造執照．．．應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖及說明書。」又「行政官署對其已為之行政行為發現有違誤之處，而自動更正或撤銷者，並非法所不許。」行政法院（現改制為最高行政法院）四十四年判字第四十號著有判例。
- 二、原告於八十六年六月二十六日及同年十一月七日，就新莊市〇〇段三七五、三八〇、三八一、三八四、三八五地號等五筆土地，向被告所屬工務局提出申請核發建造執照，案經被告所屬工務局核發系爭建築執照。嗣參加人李文全等四人陳情略以座落台北縣新莊市〇〇段三八四、三八五地號…三八四、三八五地號均

為『早』且有三七五租賃關係等語。被告所屬工務局乃函請新莊地政事務所查證，經該所函復略以「前開土地之地目經查土地登記謄本原始記載為『早』八十四年地籍圖重測登記亦為『早』，惟登記簿有擦拭的痕跡，並無來函所述編定異動之事，…」，被告因認申請建造執照所附之土地登記謄本記載與事實不符。

被告所屬工務局乃先請原告暫緩施工，復撤銷系爭建築執照等情，有被告所屬工務局核發八七莊建字第四六七號建築執照、參加人等之陳情書、被告所屬工務局以八十八年二月九日八七北工建字第B六二二七號函、被告以八十八年三月二日八八北府工建字第七八四〇一號函等件為證，並為兩造所不爭，堪認為實。原告不服，循序提起本件行政訴訟，主張：建造執照核發後，土地權利關係人或第三者提出異議，依內政部八十年五月二日內營字第九二〇四四七號函規定，被告應當通知參加人向法院提起民事訴訟及法院保全程序請求假處分，始得禁止施工才合法，且申請建照當時所檢附之土地登記謄本並無註記三七五租約，而興化段二八四、三八五地號土地地目是「建」，是依據八十四年五月九日地籍重測變更的，原告申請建照當時一切合乎程序，沒有不符之資料，況參加人李文全等之三七五租約早於六十七年及七十三年分別終止，且經法院判決「確認租賃關係不存在」，故系爭土地確實已無三七五租約，被告不應撤銷建造執照，不應緩施工云云。

三、本院之判斷如下：

- (一)、依建築法第三十條規定：申請建築執照，應備其申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書。再依建築法第三十四條規定：主管建築機關審查建築物工程圖樣及說明書，應就規定項目為之，其餘項目由建築師及專業工業技師依本法規定簽證負責。而上述規定與本案相關審查項目者，依內政部頒建造執照（變更設計）審查表（如附證物）中第一類別土地及房屋權利證明文件第四審查項目為「使用基地如屬田佃者有無三七五減租租約解除證明」第五審查項目為「土地使用權利同意書是否齊全」，該審查表係為執行上開建築法之規定，由建築業務之最高主管機關，依據相關法令、有權解釋之資料或建築事務實務上之見解，就執行之細節性技術性事項加以列表，以作為所屬建築業務人員執行職務之依據，自屬法之所許。另基於行政之自我拘束原則，應對外發生效力。蓋行政事項審查具有糾紛預防之功能，自應就建築用地之權利狀態，是否有權使用之情形，於受理申請時一併審查，以免將來建築完成後滋生糾紛，則申請建築許可所附文書依上述建築法第三十條規定及建造執照審查表所規定，乃為審查准駁重要事項之一部，申請人於申請建照時，若使用基地如屬田佃者而無三七五減租租約解除證明或無土地使用權

利同意書者，應不得申請核發建築執照。

- (二)、原告八十六年六月二十六日及同年十一月七日，就新莊市○○段三七五、三八〇、三八一、三八四、三八五地號等五筆土地，向被告所屬工務局提出申請核發建造執照時，所附新莊地政事務所核發之土地登記謄本登載均為「建」地目，此為雙方所不爭，並有下述所引新莊地政事務所八十七年十二月十八日八七北縣莊地一字第一五八八號函可稽，因非屬上述規定「田」、「佃」者，自無其他使用權利同意書之問題，是以被告主管建築之機關依前述審查項目四、五，形式審查符合規定後予以核發系爭建照，並有系爭建築執照影本附件可按。
- (三)、嗣因參加人陳情，被告依職權查證，並經新莊地政事務所八十七年十二月十八日八七北縣莊地一字第一五八八號函示查證：「前開土地之地目經查土地登記謄本原始記載為『旱』八十四年地籍圖重測登記亦為『旱』，惟登記簿有擦拭的痕跡，並無來函所述編定異動之事，是否為作業疏忽或蓄意塗改偽造不實，已請政風室調查中。又上開土地所有權人於八十六年七月十二日本所收件八六莊三九三〇〇號申辦抵押權設定時，其契約書所填地目及土地所有權狀之地目均為『旱』。首揭土地於八十七年十月二十六日依新莊市公所八十七北縣民字第五七二七五號函加註『有三七五租約』登記在案。」則被告據其行政調查所得資料，認定前開土地地目應係「旱」，且有『有三七五租約』登記，則依建築法第三十條規定及建造執照審查表所規定，顯然所發之系爭建築執照，應係不得發給，則發給執照之行政處分應係違法，被告依職權撤銷系爭建照，揆諸首開判例，自屬合法。
- (四)、按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，其信賴不值得保護。此為行法上信賴原則之重要例外法理，自得予以援用（參照本件行為後施行之行政程序法第一一九條第二款規定及司法院釋字第五二五號解釋文）。查本案原告就申請土地三八四、三八五、三八〇地號土地與該土地租約權利關係人即參加人李文全等四人，自八十年初即就三七五租約存在事宜纏訟至今，尚未全部訴訟判決確定租約不存在，此可由原告及權利關係人之行政訴訟答辯狀所附證物三至十一之民事判決資料即可了然，據此可證原告知悉，該上開所有土地地目，訂有三七五租約（尚未判決確定）及非屬「建」地目之事實，詎原告竟持上開錯誤記載「建」地目之土地登記簿謄本申請建築執照，被告之建築主管單位並據以作成准發建照之行政處分，不論該錯誤登記土地登記簿之責任誰屬，但原告明知非屬「建」地目及訂有三七五租約之事實，且對此重要事項提供不正確之

資料，其信賴應不值得保護，原告主張所提據以申請建照之土地登記簿謄本係公文書，被告不得逕予撤銷建照云云，自非足採。

- (五)、雖原告主張依前台灣省政府建設廳八十六年一月二十四日八六建四字第○二五二一六號函規定關於耕地三七五租約資料，既已依規定加註於土地登記簿，於申請建築執照時，以土地登記簿謄本去替代無三七五租約證明等語，查上開建設廳之函示適用前提為所提之土地登記簿謄本與事實相符，本案系爭土地登記與事實不符，自不得援用。
- (六)、另原告主張系爭土地經法院判決確認租賃關係不存在乙節，查原告雖於訴願程序附有台灣板橋地方法院八十年度訴字第○二七號及第○二五號民事判決，惟在行政救濟行政機關自我省察程序中並未附判決確定證明書，不足據以解除並註銷該租約，所訴無三七五租約之主張尚無可採，業經訴願決定予以駁回，有訴願卷可稽，則本院就違法判斷基準時點後之事實自無從審酌。況依八十九年七月十九日原告、被告與參加人及相關單位開會所得結論如下：「本案陳情回復八七莊建字四六七號建照及准予復照乙節，請俟系爭三八四及三八五地號土地之租賃契約不存在事實，經法院判決確定後，再行依判決之事實向各該主管單位申請辦理，即如經判決確定申請核發建築許可行為時（八十六年六月二十六日）租賃契約不存在則由申請人檢具土地登記謄本向本局申請回復建照，本局當依法撤銷原處分而回復建築許可；惟如經判決確定仍有三七五租賃契約存在之事實，本局當維持原處分。」，有該次會議紀錄附於原處分卷附件五可稽，原告若將來民事判決有利之事實，原告自得依上開結論辦理，是以原告與參加人之民事糾紛，與本件無涉，自無庸一一論列，附此說明。
- (七)、原告又依照內政部七四·一二·九台內營字第三六五○○○號函示稱：「建築基地部份為三七五租約土地、租期屆滿已在調處中，土地在都市計劃區內，依都市計劃法第三十四條得供建築使用，建築申請之未提出終止租約證明者，即不能歸責於建築申請人，自可認為尚在處理程序中，不予註銷」，主張系爭建築執照不應撤銷云云，惟查：該函係指關於租期屆滿雙方已在調處中之申請建築執照案，其建築執照不受影響，與系爭建築執照所依憑之資料係不實者不同，自不得引為有利之證據。
- (八)、至於原告依內政部八十年五月二日台（八○）內營字第九二○四四七號函規定，主張本件被告應通知異議人向法院訴請處理。異議人如欲對造停工，得依民事訴訟法規定之保全程序請求假處分以定暫時狀態，主管建築機關須經法院裁定許可後，始得為禁止施工之命令，不得逕行撤銷原所准建照云云。

惟查該函釋之規範目的，係在於原核准建照之程序並無瑕疵，僅異議人與申請建照者有私權糾紛，因行政機關就私權關係並無權限依其行政調查加以判斷，自應依上開函示辦理，與本件被告應自行調查是否合於核發建造之要件及是否系爭建築執照是否違法應予撤銷有所不同，自亦不得引該函示，作為原告有利之主張。

四、從而，被告依首揭規定，並依新莊地政事務所提供之資料，撤銷系爭建造執照，並無不合。訴願決定遞予駁回，亦無違誤，均應予維持。本件原告之訴為無理由，應予駁回。

據上論結，本件原告之訴為無理由，爰依行政訴訟法第二百十八條、第九十八條第三項前段、民事訴訟法第三百八十五條第一項前段判決如主文。

中 華 民 國 九 十 一 年 一 月 三 十 一 日

臺 北 高 等 行 政 法 院 第 四 庭

審 判 長 法 官 張 瓊 文

法 官 黃 清 光

法 官 劉 介 中

右為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後二十日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。

中 華 民 國 九 十 一 年 一 月 三 十 一 日

書 記 官 黃 明 和

資料來源：臺北高等行政法院裁判書彙編（91年版）第307-329頁