

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因撤銷建造執照事件，不服原處分機關核發民國 100 年 4 月 6 日 100 建字第 XXXX 號建造執照，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

案外人○○○就本市中正區○○段○○小段○○地號土地申請興建 1 棟地上 6 層地下 1 層共 5 戶之建物，經原處分機關審認符合規定，乃於民國（下同）100 年 4 月 6 日核發 100 建字第 XXXX 號建造執照（下稱系爭建造執照）。訴願人不服系爭建造執照之核發，主張系爭建造執照建蔽率及防火間隔不符規定，且影響採光權，於 101 年 6 月 5 日向本府提起訴願，7 月 3 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、查本件訴願人主張系爭建造執照之核發影響其採光權，且訴願書內記載訴願人之住居所為本市中正區○○街○○巷○○弄○○號○○樓，經原處分機關查認係位於系爭建造執照所載建築基地南側，是訴願人就系爭建造執照，應認有法律上利害關係，依訴願法第 18 條規定，訴願人自得對系爭建造執照之核發提起訴願，另本件訴願人提起訴願日期（101 年 6 月 5 日）距系爭建造執照核發日期（100 年 4 月 6 日）雖已逾 30 日，惟原處分機關未查告訴願人知悉系爭建造執照核發日期，訴願期間無從起算，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 25 條規定：「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除……。」第 28 條第 1 款規定：「建築執照分左列四種：一、建造執照：建築物之新建、增建、改建及修建，應請領建造執照。」第 30 條規定：「起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書。」第 33 條規定：「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關收到起

造人申請建造執照或雜項執照書件之日起，應於十日內審查完竣，合格者即發給執照……。」

建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 9 款規定：「本編建築技術用語，其他各編得適用，其定義如下：……九、建築物高度：自基地地面計量至建築物最高部分之垂直高度……。」第 23 條第 2 項規定：「依本條興建之建築物在冬至日所造成之日照陰影，應使鄰近基地有 1 小時以上之有效日照。」第 69 條規定：「下表之建築物應為防火構造……（節錄）」

建築物使用類組		應為防火構造者	
類別	組別	樓層	
H 類	住宿類	全部	三層以上之樓層

第 70 條規定：「防火構造之建築物，其主要構造之柱、樑、承重牆壁、樓地板及屋頂應具有左表規定之防火時效：……（節錄）」

層數	自頂層起算不超過四層之各樓層	自頂層起算超過第四層至第十四層之各樓層
主要構造部分		
承重牆壁	一小時	一小時
樑	一小時	二小時
柱	一小時	二小時
樓地板	一小時	二小時
屋頂		半小時
（一）屋頂突出物未達計算層樓面積者，其防火時效應與頂層同。		

(二) 本表所指之層數包括地下層數。

第 110 條第 1 款規定：「防火構造建築物，除基地鄰接寬度六公尺以上之道路或深度六公尺以上之永久性空地側外，依左列規定：一、建築物自基地境界線退縮留設之防火間隔未達一・五公尺範圍內之外牆部分，應具有一小時以上防火時效，其牆上之開口應裝設具同等以上防火時效之防火門或固定式防火窗等防火設備。」

行為時臺北市土地使用分區管制規則（100 年 7 月 22 日修正為臺北市土地使用分區管制自治條例）第 10 條第 1 項及第 4 項規定：「住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過左表規定：（節錄）」

住宅區種別	建蔽率	容積率
第三種	四五%	二二五%

「建築基地依第一項建蔽率而無法依法定容積率之建築樓地板面積建築者，其建蔽率放寬如左：一、第二種住宅區，建蔽率四〇%。二、第三種住宅區，建蔽率五〇%。三、第四種住宅區，建蔽率六〇%。

」

內政部 87 年 7 月 10 日臺內營字第 8772240 號函釋：「按住宅區建築物高度超過 21 公尺或 7 層樓者，在冬至日造成之日照陰影，應使鄰近基地有 1 小時以上之有效日照。為建築技術規則建築設計施工編第 23 條第 2 項所明文，該住宅區是否實施容積管制均受限制.....。」

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、本件訴願及補充理由略以：系爭建造執照之建蔽率超出法規規定，亦違反建築技術規則關於建築設計施工有關防火間隔規定，且嚴重影響採光權。

四、查案外人○○○就本市中正區○○段○○小段○○地號土地申請興建 1 棟地上 6 層地下 1 層共 5 戶之建物，經原處分機關審認符合規定，於 100 年 4 月 6 日核發 100 建字第 XXXX 號建造執照。原處分自屬有據。

五、至訴願人主張系爭建造執照之建蔽率超出法規規定，亦違反建築技術

規則關於建築設計施工有關防火間隔規定，且嚴重影響採光權云云。查系爭土地之都市計畫土地使用分區為第三種住宅區，其建蔽率本應為 45%，惟按行為時臺北市土地使用分區管制規則第 10 條第 4 項規定，如因建築基地依同條第 1 項建蔽率而無法依法定容積率之建築樓地板面積建築者，其建蔽率放寬為 50%。復按原處分機關 99 年 5 月 17 日北市都規字第 09932602300 號函略以：「主旨：有關本市土地使用分區管制規則規定得放寬建蔽率案件執行原則及相關作業流程.....說明：一、為簡政便民及縮短建照會審時程.....（一）凡建築基地符合本市土地使用分區管制規則第 10 條第 4 項未能將法定容積使用完竣屬以下各款之一者，得由本市建築管理處逕依前開規定予以放寬建蔽率：.....3. 未達本市土地使用分區管制規則之最小建築基地規定，並經本市畸零地調處委員會核准單獨建築或經專案簽報核准單獨建築之基地.....。」系爭建造執照之建蔽率為 50%（設計建蔽率 = 建築面積 $74m^2$ / 基地面積 $148m^2 = 50\%$ \leq 法定建蔽率 50%），經核尚無違反上揭規定及函釋意旨，並有原處分機關 96 年 11 月 29 日北市都建字第 09662878700 號函檢附 96 年 11 月 8 日日本市畸零地調處委員會第 9604 (236) 次全體委員會會議紀錄、99 年 12 月 31 日北市都築字第 0993993 9500 號函、系爭建造執照建蔽率放寬前後對照平面圖、綜理表附卷可稽。又據原處分機關答辯陳明，訴願人之居所位於系爭建造執照建築基地南側，該臨接側建築物自基地境界線退縮留設之防火間隔未達 1.5 公尺範圍內之外牆部分，自地面 1 層至地面 6 層樓均無開口設計，且該外牆構造已經本案設計建築師檢討符合建築技術規則建築設計施工編有關防火構造之規定。是本案訴願人僅空言指摘系爭建造執照之建蔽率超出法規規定及違反建築技術規則關於建築設計施工有關防火間隔規定，自難遽對其為有利之認定。另訴願人主張系爭建造執照嚴重影響採光權一節，按住宅區建築物高度超過 21 公尺或 7 層樓者，在冬至日造成之日照陰影，應使鄰近基地有 1 小時以上之有效日照，建築技術規則建築設計施工編第 23 條第 2 項定有明文，並經內政部 87 年 7 月 10 日臺內營字第 8772240 號函釋在案，查系爭建造執照之建築基地位於第三種住宅區，申請興建地上 6 層、地下 1 層建築物，建築物高度為 19.6 公尺，並未超過 21 公尺及 7 層樓，依上揭規定及函釋意旨自得免檢討系爭建物在冬至日造成之日照陰影，是否使鄰近基地有 1 小時以上之有效日照。是訴願人此部分主張，亦不足採據。從而，本件原處

分機關核發系爭建造執照，揆諸前揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

六、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（公出）
副主任委員 王曼萍（代理）
委員 劉宗德
委員 陳石獅
委員 紀聰吉
委員 柯格鐘
委員 范文清
委員 覃正祥
委員 傅玲靜
委員 吳秦雯

中華民國 101 年 9 月 20 日

市長 郝龍斌

法務局局長 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。（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）