

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

訴 願 代 理 人 ○○○律師

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因建造執照變更設計事件，不服原處分機關民國 100 年 9 月 28 日 98 建字第 0237 號建造執

照第 2 次變更，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

案外人○○股份有限公司就本市信義區○○段○○小段○○地號土地（地址：本市信義區○○街○○巷○○弄，下稱系爭基地）申請興建 1 棟地上 9 層地下 3 層，建物高度為 41.2 公尺，

共 18 戶之建物，經原處分機關審認符合規定，乃於民國（下同）98 年 5 月 22 日核發 98 建字第

XXXX 號建造執照（下稱系爭建造執照），嗣爭建造執照於 99 年 7 月 9 日經原處分機關准予第 1

次變更設計；其後復因起造人發生變更及系爭基地經本府 98 年 9 月 29 日府都新字第 0983123 4700 號函核備為容積移轉接受基地，案外人○○股份有限公司（下稱○○公司）爰於 100 年 4 月 20 日向原處分機關併案申請變更起造人及系爭建造執照之第 2 次變更設計，案經原處分機關於 100 年 9 月 28 日准予變更興建為地上 11 層地下 3 層，建築物高度為 45.85 公尺，共 52 戶之建

物，起造人並准予變更為○○股份有限公司。訴願人不服系爭建造執照之第 2 次變更設計，主張該變更設計嚴重影響其所有位於本市信義區○○街○○巷○○號建物（即本市信義區○○段○○小段 XXXX 建號）之景觀、日照權及居住安全，乃於 101 年 12 月 26 日經由原處分機關

向本府提起訴願，102 年 1 月 15 日、2 月 8 日及 3 月 21 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第 2 次變更設計之核發影響其景觀、日照權及居住安全，且訴願人所有本市信義區○○街○○巷○○號建物，經查係位於系爭建造執照所載建築基地北側附近，是訴願人就該建造執照第 2 次變更設計之核發，應認有法律上利害關係，依訴願法第 18 條規定，自得對之提起訴願；另本件訴願人提起訴願日期（101 年 12 月 26 日）距系爭建造執照准予第 2 次變更設計日期（100 年 9 月 28 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……。」第 34 條第 1 項及第 3 項規定：「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關審查或鑑定建築物工程圖樣及說明書，應就規定項目為之，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依本法規定簽證負責……。」「第一項之規定項目及收費標準，由內政部定之。」第 39 條規定：「起造人應依照核定工程圖樣及說明書施工；如於興工前或施工中變更設計時，仍應依照本法申請辦理……。」水土保持法第 12 條規定：「水土保持義務人於山坡地或森林區內從事下列行為，應先擬具水土保持計畫，送請主管機關核定，如屬依法應進行環境影響評估者，並應檢附環境影響評估審查結果一併送核：……四、開發建築用地……或其他開挖整地。前項水土保持計畫未經主管機關核定前，各目的事業主管機關不得逕行核發開發或利用之許可……。」第 19 條第 2 項規定：「經劃定為特定水土保持區之各類地區，區內禁止任何開發行為，但攸關水資源之重大建設、不涉及一定規模以上之地貌改變及經環境影響評估審查通過之自然遊憩區，經中央主管機關核定者，不在此限。」

建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 3 款、第 8 款及第 9 款規定：「本編建築技術用語

其他各編得適用，其定義如下：……三、建築面積：建築物外牆中心線或其代替柱中心線以內之最大水平投影面積。但……地下層突出基地地面未超過一點二公尺……不計入建築面積……八、基地地面：基地整地完竣後，建築物外牆與地面接觸最低一

側之水平面；基地地面高低相差超過三公尺，以每相差三公尺之水平面為該部分基地地面。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 164 條第 1 款規定：「建築物高度依下列規定：一、建築物以三·六比一之斜率，依垂直建築線方向投影於面前道路之陰影面積，不得超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積之半，且其陰影最大不得超過面前道路對側境界線；建築基地臨接面前道路之對側有永久性空地，其陰影面積得加倍計算……。」第 227 條規定：「本章所稱高層建築物，係指高度在五十公尺或樓層在十六層以上之建築物。」

臺北市建築管理自治條例第 8 條第 1 項規定：「申請建造、雜項及拆除等執照應具備申請書，並依下列規定檢附文件：一、建造執照：（一）土地所有權狀影本。但申請人非土地所有權人者，應檢附土地使用權利證明書。（二）建築線指示（定）圖。（三）圖樣：面積計算表、位置圖、現況圖、配置圖、平面圖、立面圖、剖立面圖、總剖面圖、結構平面圖、結構計算書、必要設備圖說、騎樓設計高程與鄰房騎樓及道路現況高程示意圖，及其他市政府規定之圖說。（四）變更設計時，原申請建造執照檢附之各項證件圖說如未變更者，得免重新檢附。（五）其他有關文件：建築師委託書、共同壁協定書等……。」

臺北市土地使用分區管制自治條例第 2 條之 1 規定：「面積一 0 0 0 平方公尺以下不規則基地之建築物已自前、後面基地線各退縮達四公尺以上者，免再受建築物高度比及後院深度比之限制。」第 10 條第 1 項規定：「住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下表規定：

住宅區種別	建蔽率	容積率
第一種	三 0 %	六 0 %
第二種	三五 %	一二 0 %
第三種	四五 %	二二五 %
第四種	五 0 %	三 0 0 %

……。」

臺北市山坡地地形申請建築之整地原則第 1 點規定：「整地後之擋土牆高度超過一·二公尺之基地應依本處理原則辦理。」第 4 點規定：「擋土牆臨建築線或後面基地線部分

，擋土牆與外牆之填土淨寬不得少於一．五公尺。」

內政部 100 年 11 月 25 日營署建管字第 1000068001 號函釋：「……按基地整地完竣後

，建築物外牆與地面接觸最低一側之水平面謂之基地地面；基地地面高低相差超過三公呎，以每相差三公呎之水平面為該部份基地地面；基地面前道路之高度與基地地面高度不同時，仍以設計之基地地面高度為準計算其層數及高度，於建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 8 款及同條圖 1-8-(1) 已有明文；有關基地地面之認定，應依前開法令規定以經整地完竣後之水平面辦理……。」臺北市府 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：

- (一) 系爭建築基地將近 40% 為山坡地地形，前後高度差距高達 9 公尺，且系爭建築物地下 3 層均裸露於地面上，實際建築物高度高達 55 公尺，原處分機關未依高層建築相關規定詳加審查，即率爾准予第 2 次變更設計，於法即有未合。
- (二) 系爭建築基地使用分區為第 3 種住宅區，法定建蔽率為 45%，系爭建築物地下層突出地面超過 1.2 公尺，依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 3 款規定，應計入建築面積，則換算後系爭建築物建築面積應為 393.57 平方公尺，非建築執照上所示 314.53 平方公尺，實際建蔽率高達 56%，超過法定建蔽率。
- (三) 原處分機關未依臺北市土地使用分區管制原則審查系爭建物高度比（1：1.5）及後院深度比（0.25）即核准依法可建 21 公尺建物相比後高出 2.5 倍之系爭建物，尤有甚者，竟再准予系爭建築物申請移入容積 471.87 平方公尺，容積增加 67.52%，且未詳加檢討容積移入樓層（第 10 至 12 層）之高度比及後院深度比，即准予變更設計，更有所不當。
- (四) 系爭建築物高達 55 公尺，依建築技術規則建築設計施工編第 164 條規定之 3.6：1 之斜率，依垂直建築線方向，實際計算檢討系爭建築物投影於面前道路之陰影面積，陰影面積大於規定之面前道路 1/2，且超過道路對側境界線，顯已違反建築技術規則建築物高度比之規定。
- (五) 系爭建築物標準層以 4.2 公尺及 2.8 公尺之複層式構造申請建築執照，二工作夾層之意圖明顯。
- (六) 系爭建築基地旁有編號「北市 DF027」之土石流潛勢溪，鄰近土石流警戒區，原處分機關未評估此情，率爾准予系爭建造執照第 2 次變更設計，致訴願人之日照、通風、出入、景觀等權益受害，應撤銷系爭建造執照第 2 次變更設計。
- (七) 系爭建築基地面積 706 平方公尺，面臨 6 公尺計畫道路，實際建物高度高達 55 公尺，申

請移入容積 471.87 平方公尺，容積率增加 67.52%，均逾越市府 102 年 1 月 22 日府授都規字第 10130085300 號函修正之臺北市土地使用分區管制自治條例第 2 條之 1 不規則基地認定原則。

- (八) 系爭建築物高度高達 55 公尺，依劃設消防車輛救災活動空間指導原則，本應於外牆開口前至少規劃 1 處可供雲梯消防車操作救災活動之空間，且空間需求應為寬 8 公尺、長 20 公尺以上，然實際上系爭建築物根本無規劃可供雲梯消防車操作救災活動之空間，更遑論其矗立於 6 米巷道內，如何救災？

四、查案外人○○股份有限公司就系爭基地申請興建 1 棟地上 9 層地下 3 層，共 18 戶之建物，

經原處分機關審認符合規定，乃於 98 年 5 月 22 日核發系爭建造執照。嗣因系爭工程起造人發生變更及系爭基地經本府 98 年 9 月 29 日府都新字第 09831234700 號函核備為容積移轉

接受基地，案外人○○公司爰於 100 年 4 月 20 日向原處分機關併案申請變更起造人及系爭建造執照之第 2 次變更設計，嗣經原處分機關審認符合規定，乃於 100 年 9 月 28 日准予第 2 次變更設計（含變更起造人），有本府 98 年 9 月 29 日府都新字第 09831234700 號函

、

卷附建造執照及雜項執照規定項目審查表及○○公司第 2 次變更設計申請書、變更起造人申報書等影本資料附卷可稽。是原處分機關於 100 年 9 月 28 日准予變更興建為地上 11 層

地下 3 層，建築物高度為 45.85 公尺，共 52 戶之建物；起造人並准予變更為○○公司之處分，自屬有據。

五、至訴願人主張系爭建築基地將近 40% 為山坡地地形，前後高度差距高達 9 公尺，且系爭建築物地下 3 層均裸露於地面上，實際建築物高度高達 55 公尺，原處分機關未依高層建築相關規定詳加審查，即率爾准予第 2 次變更設計，於法即有未合乙節。查本案系爭建築基地經設計建築師套繪本府公告之 88 年都市計畫地形圖計算，僅 6.93 平方公尺位屬行政院公告之山坡地範圍，有卷附經設計建築師簽證之一層平面圖及建築面積計算圖附卷可稽。復依卷附本府產業發展局（山坡地防災業務原由該局所屬本市大地工程處主政，該處嗣於 101 年 1 月 18 日起改隸本府工務局）97 年 9 月 4 日北市產業坡字第

09733203000 號

函所載略以，本案案址大部分土地非位屬本府報奉行政院核定公告山坡地範圍，且經檢視本案建築配置均非位於山坡地範圍。另查屬於山坡地範圍之基地，依承辦建築師及水土保持技師共同簽證說明保留原地形地貌且未涉及任何開挖整地行為，依據行政院農業

委員會 94 年 4 月 27 日農授水保字第 0941808191 號解釋函規定，尚無「水土保持法」第

12

條之適用。是訴願主張系爭建築基地將近 40% 為山坡地地形，容有誤解。復按「本編建築技術用語，其他各編得適用，其定義如下：……八、基地地面：基地整地完竣後，建築物外牆與地面接觸最低一側之水平面；基地地面高低相差超過三公呎，以每相差三公呎之水平面為該部分基地地面。」「擋土牆臨建築線部分或後面基地線部分，擋土牆與外牆之填土淨寬不得少於 1.5 公尺。」分別為建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 8 款及臺北市山坡地地形申請建築之整地原則第 4 點所明定。本案經設計建築師檢討擋土牆與外牆之填土淨寬不得小於 1.5 公尺，每個基地地面間之最小距離為 1.5 公尺，是以本案有 3 個基地地面，地下室外牆均以擋土牆覆土，每高差 3 公尺即退縮至少 1.5 公尺為該建築物基地地面。爰此，本案建築物係以設計之基地地面高程為準計算其層數及高度，非以基地最低一側為建築物高程之計算基礎，訴願人主張地下 3 層裸露於地面上應為地下室覆土外之擋土牆而非本案地下室外牆乙節，應屬誤解法令。復依前揭經設計建築師簽證之縱向總剖面圖所示，本案為地上 11 層地下 3 層，建築物高度 45.85 公尺 1 幢 1 棟

建

築物，該建築既為高度在 50 公尺以下，樓層在 16 層以下之建築物，自非屬建築技術規則建築設計施工編第 227 條規定所稱高層建築物，自得免依高層建築相關法規檢討，訴願主張本案應依高層建築相關規定詳加審查，不足採據。

- 六、另訴願人主張爭建築基地使用分區為第 3 種住宅區，法定建蔽率為 45%，系爭建築物地下層突出地面超過 1.2 公尺，依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 3 款規定，應計入建築面積，則換算後系爭建築物建築面積應為 393.57 平方公尺，非建築執照上所示 314.53 平方公尺，實際建蔽率高達 56%，超過法定建蔽率乙節。按「本編建築技術用語，其他各編得適用，其定義如下：……三、建築面積：建築物外牆中心線或其代替柱中心線以內之最大水平投影面積。但……地下層突出基地地面未超過一點二公尺……不計入建築面積……。」為建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 3 款所明定。查本案依卷附經設計建築師簽證之縱向總剖面圖所示及原處分關答辯陳明，本案地下室均未突出基地地面超過 1.2 公尺，則依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 3 款規定，本案地下室不計入建築面積，自以投影於基地地面最大投影面積計算之。復查系爭建造執照基地位於第 3 種住宅區，依臺北市土地使用分區管制自治條例第 10 條第 1 項規定，其法定建蔽率為 45%，而本案設計建蔽率經設計建築師檢討及簽證後為 44.99%，有卷附經本案設計建築師簽證之第 2 次變更設計表及建築面積設計圖等相關設計圖說附卷可稽。是本案建蔽率既經設計建築師簽證並未超過法定建蔽率 45%，自難認本案原處分機關准予系爭建造執照之第 2 次變更設計與前揭規定不合。

- 七、又訴願人主張系爭建築物標準層以 4.2 公尺及 2.8 公尺之複層式構造申請建築執照，二工作夾層之意圖明顯；且原處分機關未依臺北市土地使用分區管制原則審查系爭建物高度比及後院深度比即核准系爭建物之興建，且未詳加檢討容積移入樓層（第 10 至 12 層）之高度比及後院深度比，即准予變更設計，更有所不當等節。按「面積一〇〇〇平方公尺以下不規則基地之建築物已自前、後面基地線各退縮達四公尺以上者，免再受建築物高度比及後院深度比之限制。」臺北市土地使用分區管制自治條例第 2 條之 1 定有明文。查本案經設計建築師檢討符合不規則基地適用，且已自前、後面基地線各退縮達 4 公尺，此並有經設計建築師檢討簽證之不規則基地圖及一層平面圖附卷可稽，自得免再受建築物高度比及後院深度比之限制。又本案第 2 次變更設計除地上一層樓層高度為 4.2 公尺外，二至十一層均為 3.6 公尺，並無訴願人所稱之複層式構造，訴願主張，自不足採憑。
- 八、又訴願人主張系爭建築物高達 55 公尺，依建築技術規則建築設計施工編第 164 條規定之 3.6：1 之斜率，依垂直建築線方向，實際計算檢討系爭建築物投影於面前道路之陰影面積，陰影面積大於規定之面前道路 1/ 2，且超過道路對側境界線，顯已違反建築技術規則建築物高度比之規定乙節。查本案有關 3.6：1 之建築物面前道路陰影檢討，業經設計建築師檢討符合建築技術規則建築設計施工編第 164 條規定，有經設計建築師檢討簽證之 1：3.6 道路陰影面積檢討圖附卷可稽，是原處分機關准予系爭建造執照第 2 次變更設計，尚難認與前揭建築技術規則建築設計施工編第 164 條規定不合。訴願人就此主張，不足採據。
- 九、再訴願人主張系爭建築基地旁有編號「北市 DF027」之土石流潛勢溪，鄰近土石流警戒區，原處分機關未評估此情，率爾准予系爭建造執照第 2 次變更設計，致訴願人之日照、通風、出入、景觀等權益受害云云。查系爭建築基地據本府工務局大地工程處（下稱大地工程處）102 年 4 月 30 日北市工地土字第 10231211700 號函所附之附圖所示，雖位於行政院農業委員會公布編號北市 DF027 土石流潛勢溪流之影響範圍內，惟本市目前無劃定水土保持區；另系爭建築基地範圍復無其他限制開發或土地利用管制事項，且鄰近該編號北市 DF027 土石流潛勢溪流影響範圍之地區，包括訴願人所有信義區〇〇段〇〇小段 XXXX 建號建物在內，已有核發建造執照之先例，有卷附建造執照及雜項執照規定項目審查表及臺北市建築管理工程處地籍套繪圖附卷可憑。再者，系爭建造執照之第 2 次變更設計（含變更起造人）業經原處分機關審認符合規定，已如前述，則原處分機關即難在無法令依據之前提下，即率以系爭建築基地位於編號北市 DF027 土石流潛勢溪流影響範圍內為由，違背法律保留原則而否准案外人〇〇公司系爭建造執照之第 2 次變更設計（含變更起造人）之申請；況本件訴願人為法人，而有關日照、通風、出入、景觀等權利係以自然人五官感受為前提，且據原處分機關答辯陳明略以：「……訴願人所有本

市信義區○○街○○巷○○號房屋非位屬系爭基地之鄰房，其所在位置坐落於系爭建築基地之道路對側距離系爭建築物最近一點之垂直距離約 32 公尺距離，與系爭建築基地除與○○街○○巷○○弄 6 公尺計畫道路相隔，還有道路對側同地段○○及○○地號等 2 筆土地相隔.....其主要出入口係臨○○街○○巷道路，與系爭建物係自○○街○○巷○○弄為主要進出口不同.....。」且訴願人地址與系爭建築基地上之建物亦不在同一處，準此訴願人是否有權利受侵害之可能？均非無疑。是訴願人此項主張，自難遽對其為有利之認定。

十、末者，訴願人主張本件原處分機關准予系爭建造執照第 2 次變更設計，不符本府 102 年 1 月 22 日府授都規字第 10130085300 號函修正之臺北市土地使用分區管制自治條例第 2 條

之 1 不規則基地認定原則，及系爭建築物未規劃可供雲梯消防車操作救災活動之空間等云云。「各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。但舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規。」為中央法規標準法第 18 條所明定。查系爭建造執照第 2 次變更設計申請案，係於 100 年 4 月 20 日掛號申請，復依卷

附

第 2 次變更設計申請書「發照字號」欄所載，系爭建造執照第 2 次變更設計係於 100 年 9 月 28 日准予變更設計，則系爭建造執照第 2 次變更設計之申請程序係於 100 年 9 月 28 日

業

已終結，應可認定。準此，上開於 102 年 1 月 22 日始行修正之臺北市土地使用分區管制自治條例第 2 條之 1 不規則基地認定原則，依前揭中央法規標準法第 18 條規定，即無從適用於業已終結之申請程序，訴願人此部分主張，自不足採據。又據原處分關答辯陳明，有關本案消防救災審查相關事宜於建造執照核發時已列管應於放樣勘驗前完成消防救災設備審查（審查主管機關為本府消防局），以確保建築物之消防救災安全，另本市建造執照申請案件有關「劃設消防救災活動空間指導原則」係屬建築師簽證範圍，其消防救災審查權屬本府消防局，均併請該局於消防安全設備審查時一併審視，本案消防審查於第 1 次變更設計後申請放樣勘驗前經本府消防局 99 年 6 月 18 日北市消預字第 09933962000

號

函審查合格，嗣後第 2 次及第 3 次變更設計亦經該局 101 年 9 月 3 日北市消預字第 101366692

00 號函審查合格。是訴願人此部分主張，亦不足採據。從而，本件原處分機關准予系爭建造執照之第 2 次變更設計（含變更起造人），揆諸前揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

十一、另訴願人請求停止執行乙節，經審酌並無訴願法第 93 條第 2 項規定得停止執行情事，自無停止執行之必要；又訴願人前向臺北高等行政法院及原處分機關請求停止執行，亦分別經臺北高等行政法院以 101 年度停字第 93 號裁定及原處分機關以 102 年 2 月 5 日北

市都授建字第 10200278300 號函否准訴願人所請在案；併予敘明。

十二、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 丁 庭 宇
委員 蔡 立 文
委員 王 曼 萍
委員 劉 宗 德
委員 紀 聰 吉
委員 戴 東 麗
委員 柯 格 鐘
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 傅 玲 靜

中華民國 102 年 6 月 13 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）