

臺北市政府 102.10.18. 府訴二字第 10209156900 號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

訴願人因申請合法建築物證明事件，不服臺北市政府都市發展局之不作為，提起訴願，本府決定如下：

主文

臺北市政府都市發展局應於決定書送達之次日起 30 日內速為處分。

事實

訴願人於民國（下同）101 年 10 月 29 日檢附臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）新店簡易庭 101 年 3 月 2 日 100 年度店簡字第 1057 號宣示判決筆錄、該院 101 年 10 月 24 日 101 年度簡上字第 1

51 號民事判決及土地租賃協議書等文件，主張其所有本市文山區○○路○○段○○（含分戶 61 之 1）號建築物（下稱系爭建築物，坐落於本市文山區○○段○○小段○○地號土地）乃都市計畫發布實施前之舊有房屋，依臺北市建築管理自治條例第 35 條規定，向本府都市發展局（下稱都發局）申請系爭建築物為合法建築物。都發局經審核後，以本件申請合法建築物證明案件尚有土地登記謄本、地籍圖謄本、土地使用權同意書及設計建築師簽證表等文件不符規定，爰以 101 年 12 月 25 日北市都建字第 10170917500 號函，命訴願人修正後重新提出申請。嗣復以 102 年 5 月 24 日北市都建字第 10263551500 號函復訴願人略以：「主旨：有關
....

..之建築物申請認定合法建築物乙案.....說明：一、依 臺端會同建築師 102 年 1 月 14 日申請書及本局 101 年 12 月 25 日北市都建字第 10170917500 號函續辦。二、依內政部 67 年 7 月 21

日台八九內營字第 8983167 號函釋.....另內政部 89 年 4 月 27 日台內營字第 796229 號函（略

以）.....三、旨揭乙案雖經法院 100 年度店簡字第 1057 號宣示判決筆錄、101 年度簡上字第 5151 號（按：應係『151 號』之誤植）民事判決及 101 年 1 月 26 日（按：應係『101 年 11 月 26

日』之誤植）民事判決確定書等民事判決確定臺端與土地所有權人兩造間之租賃關係存在，惟其判決內容未載明本案土地租賃契約係供建築為目的之使用，依上開內政部函示，建請土地權利關係人（土地所有權人與建物所有權人）自行協調或循民事訴訟程序確認契約內容係供建築為目的之使用後，再憑續處。」訴願人不服，於 102 年 6 月 20 日向本府提起訴願， 7 月

24 日補充訴願理由，並據都發局檢卷答辯。

理由

一、按訴願法第 2 條規定：「人民因中央或地方機關對其依法申請之案件，於法定期間內應作為而不作為，認為損害其權利或利益者，亦得提起訴願。前項期間，法令未規定者，自機關受理申請之日起為二個月。」第 82 條第 1 項規定：「對於依第二條第一項提起之訴願，受理訴願機關認為有理由者，應指定相當期間，命應作為之機關速為一定之處分。」

行政程序法第 51 條第 1 項規定：「行政機關對於人民依法規之申請，除法規另有規定外，應按各事項類別，訂定處理期間公告之。」

臺北市建築管理自治條例第 35 條規定：「都市計畫發布實施前之舊有房屋，其所有權人申請認定合法建築物者，應檢具申請書及下列文件：一、切結書：註明如有不實申請，願負法律責任。二、建築物所有權相關證件：如建築改良物登記簿謄本、買賣契約等。三、土地所有權相關證件：如土地登記簿謄本、土地使用同意書等。四、都市計畫發布實施前建造完成者，應檢附載明建物完成日期之建築改良物登記簿謄本、課稅始期證明、接水、接電日期證明、第一次水電費收據、載有該建築物資料之土地現況調查清冊或卡片之謄本、戶口遷入證明、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。五、經建築師及申請人簽認之各層平面圖、立面圖（比例尺 1/100）、地籍配置圖（1/500、或 1/600 或 1/1200）、面積計算表及彩色相片（各向正立面、屋頂及周圍環境）。前項合法建築物之樓地板面積、樓層數、建築物形狀及構造，以建築改良物登記簿謄本或課稅證明之資料認定；僅有水電證明而無建築改良物登記簿謄本或課稅證明之資料者，得依航測圖認定。房屋構造、結構安全及各項圖說由建築師負責。各區都市計畫發布實施日期如下：一、舊市區：民國三十四年十月二十五日。二、景美、木柵區：民國五十八年四月二十八日。三、南港、內湖區：民國五十八年八月二十二日。四、士林、北投區：民國五十九年七月四日。」

二、本件訴願及補充理由略以：訴願人於 101 年 10 月 29 日向都發局申請認定合法房屋乙案，該局延宕至 102 年 5 月 24 日始以北市都建字第 10263551500 號函復，藉詞推托不作為。訴願人與系爭土地所有權人間之「土地租賃協議書」內容已載明訴願人租用土地之面積及作為訴願人所有臺北市文山區○○路○○段○○號（含分戶○○之○○號）建築物之基地使用，且約定條文內容並無不得作為建築使用之規定，按內政部 51 年 12 月 10 日臺內地字第 00373 號函，上開契約應視為建築法第 30 條規定之土地權利證明文件，另依最高法院 74 年度臺上字第 2562 號判例，上開契約自應解為「租地建屋契約」。依建物所有權第一次登記法令補充規定第 14 點（按：應為第 13 點）規定：「申請實施建築管理前建築完成之建物所有權第一次登記，申請人與基地所有權人非同一人時，有下列情形之一者

，免附基地所有權人同意使用之證明文件：（五）租用他人土地建築房屋且提出土地使用證明。」

三、按訴願法第 2 條規定，人民因中央或地方機關對其依法申請之案件，於法定期間內應作為而不作為，認為損害其權利或利益者，亦得提起訴願。前項期間，法令未規定者，自機關受理申請之日起為 2 個月。復按行政程序法第 51 條第 1 項規定，行政機關對於人民依法規之申請，除法規另有規定外，應按各事項類別，訂定處理期間公告之，經查卷附都發局所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）網站（網址：http://www.e-services.taipei.gov.tw/hypage.cgi?HYPAGE=form.htm&s_uid=023039），已公告申請合法房屋證明案件之處理期限為一般申請 24 日，須層轉核釋者為 2 個月（60 日）。查本件訴願人於 101 年 10 月 29 日依臺北市建築管理自治條例第 35 條規定向都發局申請合法建築物證明，自應由該局依相關規定，以書面作成准駁處分或通知訴願人辦理補正。復查本件經都發局審核後以仍有不符規定之事項為由，以 101 年 12 月 25 日北市都建字第 10170917500

號函抽存申請書，通知訴願人修正後重填申請書提出申請，然是否即係駁回訴願人駁回處分，語意未明，又無教示條款，亦無送達回執；另復以 102 年 5 月 24 日北市都建字第 10263551500 號函復訴願人，除於說明一表示係依據訴願人申請書及該局 101 年 12 月 25

日

北市都建字第 10170917500 號函續辦外，並建請土地權利關係人（土地所有權人與建築物所有權人）自行協調或循民事訴訟程序確認契約內容係供建築為目的之使用後再憑續處，顯係就本件訴願人 101 年 10 月 29 日之申請案持續為處理。是本件申請案於訴願人申請至今已延宕近 1 年而未為准駁處分，顯逾前揭公告之處理期限，即該當前揭訴願法第 2 條規定，則訴願人就都發局應作為之主張，即難謂無理由。從而，都發局就訴願人申請合法建築物證明，應於決定書送達之次日起 30 日內速為處分。

四、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 82 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 丁 庭 宇（公出）

委員 蔡 立 文（代理）

委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 紀 聰 吉

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

中華民國

102

年

10

月

18

委員 傅 玲 靜

委員 吳 秦 雯

日市長 郝龍斌

法務局局長 蔡立文決行