

臺北市政府 103.03.19. 府訴二字第 10309042900 號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因申請合法建築物證明事件，不服原處分機關民國 102 年 11 月 8 日北市都建字第 102388

14100 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

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 151

號民事判決、判決確定證明書、土地租賃協議書及地租收據等文件，主張其所有本市文山區○○路○○段○○（含分戶○○）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，下稱系爭土地）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，向原處分機關申請系爭建築物為合法建築物。原處分機關經審核後，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 號函通知訴

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……內營字第 8983167 號（按：應係『台內營字第 796229 號』

之誤植）函釋：『土地租賃契約書，固得視為建築法第 30 條所定土地權利證明文件，但所謂租賃，應以租賃土地以供建築為目的之使用為要件。』；另內政部 89 年 4 月 27 日台內營字第 796229 號（按：應係『8983167 號』之誤植）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，經本府認原處分機關就訴願人依法申請之事項，於法定期間內應作為而不作為，以 102 年 10 月 18 日府訴二字第 10209156900 號訴願決定：

「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。」在案。嗣原處分機關依前揭訴願決定意旨，審認訴願人檢具之土地所有權相關證件不符臺北市建築管理自治條例第 35 條規定及上開內政部 67 年 7 月 21 日台內營字第 796229 號函釋要旨，以 102 年 11 月 8 日北市

都建字第 10238814100 號函復訴願人否准所請。訴願人不服，於 102 年 11 月 26 日向本府提起訴

願，同年 12 月 26 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按建築法第 2 條第 1 項規定：「主管建築機關.....在直轄市為直轄市政府.....」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 101 條規定：「直轄市、縣（市）政府得依據地方情形，分別訂定建築管理規則，報經內政部核定後實施。」

臺北市建築管理自治條例第 1 條規定：「本自治條例依建築法（以下稱本法）第一百零一條規定制定之。」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。」

內政部 67 年 7 月 21 日台內營字第 796229 號函釋：「土地租賃契約書，固得視為建築法

第

30 條所定土地權利證明文件，但此所謂租賃，應以租賃土地以供建築為目的之使用為要件。」

89 年 4 月 27 日台內營字第 8983167 號函釋：「……有關土地權利證明文件，包括使用

自

有土地之所有權狀，使用他人土地之土地使用權同意書，及供建築為目的使用之租賃契約等……。」

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……。」

二、本件訴願及補充理由略以：訴願人檢具之臺北地院 2 件民事判決已確認訴願人與案外人即系爭土地所有權人○○○、○○○等 2 人之間對系爭土地（面積 132.14 平方公尺）之租賃關係存在，判決內容亦已載明承租系爭土地係作為系爭建築物基地使用；況依最高法院 74 年度臺上字第 2562 號判例要旨，無論租地後自建房屋，或承受前手之房屋後始租用該基地，皆應解為租地建屋契約，方符立法意旨。系爭建築物係於 57 年以前即已存在，早於○○○等 2 人購買該地，符合申請認定為合法建築物之規定，○○○等 2 人亦收取租金，不能謂非同意訴願人所有房屋合法建築於系爭土地之上，原處分機關僅因○○○等 2 人口頭異議即拒發合法建築物證明，罔顧訴願人權益。

三、查訴願人 101 年 10 月 29 日檢附相關文件向原處分機關申請坐落本市文山區○○段○○小段○○地號土地上，門牌為本市文山區○○路○○段○○（含分戶○○）號建築物之合法房屋證明，案經原處分機關審查後，核認訴願人所檢附土地所有權相關證明文件不符臺北市建築管理自治條例第 35 條規定而否准所請，有訴願人 101 年 10 月 29 日合法房屋

證

明申請書及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 151 號民事判決、判決確定證明書、土地租賃協議

書

及 101 年 12 月 29 日地租收據等影本附卷可稽。是原處分機關以 102 年 11 月 8 日北市都建字

第 10238814100 號函復訴願人否准所請，自屬有據。

四、至訴願人主張其所檢具之臺北地院 2 件民事判決已確認訴願人與案外人即系爭土地所有權人○○○、○○○等 2 人之間對系爭土地之租賃關係存在，判決內容亦已載明承租系爭土地係作為系爭建築物基地使用；況依最高法院 74 年度臺上字第 2562 號判例要旨，系爭建築物係於 57 年以前即已存在，早於○○○等 2 人購買該地，符合申請認定為合法建築物之規定，○○○等 2 人亦收取租金，不能謂非同意訴願人所有房屋合法建築於系爭土地之上云云。按屬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，應檢具申請書及相關證明文件，及各區都市計畫發布實施日期等，為臺北市建築管理自治條例第 35 條第 1 項及第 3 項所明定。該自治條例係依據建築法第 101 條規定授權由

地方機關訂定，以補充建築法不足之處。而該自治條例第 35 條規定，即原本建築物應取得建築執照始可建築，但為解決本市都市計畫發布實施前即已建築之舊有房屋使用問題，故訂定補充原則，規定符合該條規定之舊有房屋，得檢附申請書及相關文件申請登記為合法建築物。故其僅是將事前核准之建築原則，例外於符合特定條件時給予事後補正之規定，其他條件並未改變，故該條規定所稱之土地所有權相關證件，如土地登記簿謄本、土地使用同意書等文件，其解釋應與建築法第 30 條之土地權利證明文件相同。亦即都市計畫發布實施前之舊有房屋所有權人如檢附土地租賃契約作為申請認定合法建築物之建築物所有權相關證件，須以該土地租賃契約明文授予承租人即舊有房屋建造人使用該筆土地建造該房屋之權利為限。本件訴願人雖檢具臺北地院新店簡易庭 101 年 3 月 2 日

1

00 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 151 號民事

判決及其判決確定證明書，證明其與○○○、○○○等 2 人對系爭土地有租賃關係存在，且其租賃目的係為作為系爭建築物基地使用，然該等資料僅能確認訴願人與系爭土地現所有人○○○、○○○等 2 人於 100 年 4 月 22 日簽訂土地租賃協議書之後迄今有租賃

關

係，尚難據以認定系爭建築物建造時，建造人有與當時系爭土地所有人成立以建築房屋為目的之土地租賃契約而取得土地使用權。是原處分機關查認訴願人所檢附土地所有權相關證明文件不符前揭臺北市建築管理自治條例第 35 條規定，而否准訴願人之申請，並無違誤。訴願人另主張依最高法院 74 年度臺上字第 2562 號判例要旨，其與○○○等 2 人之土地租賃契約應解為租地建屋契約一節，查上開判例係闡述屋主與地主間之民事契約

關係，與本件依臺北市建築管理自治條例第 35 條規定，申請認定舊有建築物為合法建築物，係公法上建築管理之措施無涉。訴願主張，尚不足採。從而，原處分機關所為處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

五、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（公假）

委員 蔡 立 文（代理）

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 葉 建 廷

委員 王 韻 茹

委員 傅 玲 靜

委員 吳 秦 雯

中華民國 103 年 3 月 19 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）