

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○ 律 師

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

訴願人等 3 人因申請撤銷建造執照事件，不服原處分機關民國 104 年 6 月 10 日 104 建字第 0133

號建造執照，提起訴願，本府決定如下：

主文

一、關於○○○訴願部分，訴願不受理。

二、關於○○○及○○○訴願部分，訴願駁回。

事實

一、訴願人等 3 人所有如附表所列本市信義區○○路等地號土地位於「臺北市信義區○○段○○小段○○地號等 26 筆土地都市更新事業計畫」範圍內，原擬定事業計畫案，係由○○股份有限公司擔任實施者，該計畫案前經本府以民國（下同）94 年 2 月 16 日府都新字第 09405997900 號公告核定實施。嗣都市更新實施者變更為○○股份有限公司（下稱○○公司），○○公司於 95 年 4 月 20 日向本府申請「變更臺北市信義區○○段○○小段○○地號等 26 筆土地都市更新事業計畫及擬定權利變換計畫案」報核，本府乃以 95 年 10 月 23 日府都新字第 09530820000 號公告公開展覽上開都市更新事業計畫案暨都市更新權利變換計畫案書圖 30 日（展覽期間：自 95 年 10 月 25 日起至 11 月 23 日止），並訂於 95 年 11

月 20 日舉辦公聽會。嗣本市都市更新處將全案提請臺北市都市更新審議委員會（已更名為都市更新及爭議處理審議會）審議，歷經多次審議後通過。○○公司嗣於 97 年 1 月 31 日申請「變更臺北市信義區○○段○○小段○○地號等 26 筆土地更新事業計畫及擬定臺北市信義區○○段○○小段○○地號 26 筆土地權利變換計畫案」，經本府審查後，以 97 年 9 月 9 日府都新字第 09730119002 號函通知○○公司，有關該公司擔任實施者擬具之「變更臺北市信義區○○段○○小段○○地號等 26 筆土地都市更新事業計畫及擬定權利變

換計畫案」，准予核定實施。本府並以 97 年 9 月 9 日府都新字第 09730119000 號公告核定

實施上開都市更新事業計畫及擬定權利變換計畫案計畫書圖，並自 97 年 9 月 10 日零時起生效。

二、嗣○○公司依前揭經本府准予核定實施之權利變換計畫，檢具拆除執照申請書等相關資料，多次向原處分機關申請包含訴願人等 3 人所有如附表所列地號其上建物在內之本市信義區○○段○○小段○○地號等 26 筆土地其地上建築物之拆除執照，案經原處分機關先後於 98 年 12 月 25 日核發 98 拆字第 0154 號、100 年 1 月 28 日核發 100 拆字第 xxxx 號及 101 年

11 月 27 日核發 101 拆字第 xxxx 號等拆除執照。惟因地上物受拒搬遷戶抗爭無法全部拆除，經同意住戶與實施者協商後，實施者乃於 102 年 1 月 30 日向原處分機關申請「變更（第二次）臺北市信義區○○段○○小段○○地號等 26 筆土地更新事業計畫及變更權利變換計畫」案，將本案由「全區重建」變更為「重建」與「整建」兩區段併行辦理；其後或在不損及權利人權益下調整變更內容，或調整格式及版面編排下，經實施者撤回前揭申請案後，再以 102 年 4 月 18 日申請「變更（第二次）臺北市信義區○○段○○小段○○地號等 26 筆土地更新事業計畫及變更權利變換計畫」案，經本府審查後，以 104 年 1 月 29

日

府都新字第 10332426302 號函通知○○公司，有關該公司擔任實施者擬具之「變更（第二次）臺北市信義區○○段○○小段○○地號等 26 筆土地更新事業計畫及變更權利變換計畫」案，准予核定實施。○○公司依前揭經本府准予核定實施之權利變換計畫分別向原處分機關申請復審包含訴願人○○○、○○○等 2 人所有如附表所列地號在內之本市信義區○○段○○小段○○地號等 21 筆土地其地上建築物之拆除執照及上開 21 筆土地之建造執照，案經原處分機關分別核發 104 年 5 月 28 日 104 拆字第 xxxx 號拆除執照及 104 年 6

月 10 日 104 建字第 xxxx 號建造執照。訴願人等 3 人不服上開建造執照之核發，於 105 年 8 月

26 日向本府提起訴願，9 月 7 日補正訴願程式，10 月 31 日補充訴願理由，並據原處分機關

檢卷答辯。

理由

壹、查訴願人○○○、○○○等 2 人主張其等係「變更（第二次）臺北市信義區○○段○○小段○○地號等 26 筆土地更新事業計畫及變更權利變換計畫」案範圍內重建區段即附表所列地號土地所有權人，是其等 2 人申請撤銷該建造執照，應認有法律上利害關係；又

本件訴願人等 3 人提起訴願日期（105 年 8 月 26 日）距系爭建造執照核發日期（104 年

月 10 日）雖已逾 30 日，惟原處分機關未查明其等知悉該建造執照之核發日期，訴願期間無從起算，自無訴願逾期問題；合先敘明。

貳、關於○○○訴願部分：

一、按訴願法第 1 條第 1 項規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。但法律另有規定者，從其規定。」第 18 條規定：「自然人、法人、非法人之團體或其他受行政處分之相對人及利害關係人得提起訴願。」第 77 條第 3 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……三、訴願人不符合第十八條之規定者。」

行政法院 75 年判字第 362 號判例：「因不服中央或地方機關之行政處分而循訴願或行政訴訟程序謀求救濟之人，依現有之解釋判例，固包括利害關係人而非專以受處分人為限，所謂利害關係乃指法律上之利害關係而言，不包括事實上之利害關係在內……。」

二、按「自然人、法人、非法人之團體或其他受行政處分之相對人及利害關係人得提起訴願。」為訴願法第 18 條所明定。訴願人○○○以其所有坐落本市信義區○○段○○小段○○地號土地其上建物，係屬前揭「變更臺北市信義區○○段○○小段○○地號等 26 筆土地都市更新權利變換計畫案」整建區段範圍內，緊鄰該核准建築基地為由提起本件訴願。然原處分機關所核發之 104 年 6 月 10 日 104 建字第 0133 號建造執照其處分相對人為○○

公司，訴願人非原處分之相對人，且上開建造執照原准予建築之範圍並不包含訴願人○○與他人共有之系爭 47 地號土地；縱令訴願人○○○與他人共有之土地鄰近原處分機關准予建築之重建區段土地（即本市信義區○○段○○小段○○地號等 21 筆土地），原處分對訴願人亦僅具有事實或經濟上利害關係，難認有法律上之利害關係。訴願人○○○就此遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定及判例意旨，為當事人不適格。

參、關於○○○及○○○訴願部分：

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 28 條規定：「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。二、雜項執照：雜項工作物之建築，應請領雜項執照。三、使用執照：建築物建造完成後之使用或變更使用，應請領使用執照。四、拆除執照：建築物之拆除，應請領拆除執照。」

都市更新條例第 10 條規定：「經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，自

行組織更新團體實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之。前項之申請，應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之一之同意；其同意比例已達第二十二條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第十五條及第十九條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。」第 19 條規定：「都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第七條第二項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。依第七條規定劃定之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前三項規定之限制。」第 22 條規定：「實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第七條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意外，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。前項人數與土地及建築物所有權比例之計算，準用第十二條之規定。各級主管機關對第一項同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。」第 29 條規定；「以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發

布實施後擬具權利變換計畫，依第十九條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第二十三條規定辦理。權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。」第 34 條規定：「依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。」第 61 條之 1 規定：「都市更新案實施者申請建造執照，其法規之適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬定都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得依前項規定延長一年。未依前二項規定期限申請者，其法規之適用，以申請建造執照日為準……。」

內政部 102 年 4 月 22 日台內營字第 1020803149 號函釋：「主旨： 關於都市更新條例第 61

條之 1 第 2 項規定執行疑義乙案…… 說明：……二、查都市更新條例第 61 條之 1 之立

法目的，係考量都市更新事業申辦過程冗長，如因申請過程相關法規變動，致使都市更新事業計畫及權利變換計畫需重新變更，恐將影響都市更新案辦理時程；故由法體系解釋觀點審視本條第 2 項規定，應解釋為：都市更新案以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，其申請建造執照法規之適用，係以擬定都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬定權利變換計畫經核定之日起 1 年內為之，逾期申請者，依同條第 3 項規定，以申請建造執照日為準。」

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：

(一) 本件原處分機關逕依○○公司之申請即作成原處分，惟就處分之理由及法令依據均付諸闕如，且未給予訴願人陳述意見機會，與行政程序法第 96 條等規定不符。

(二) 本案臺北市政府於 104 年 1 月 29 日府都新字第 10332426302 號函准予核定實施「變更(

第二次) 臺北市信義區○○段○○小段○○地號等 26 筆土地更新事業計畫及變更權利變換計畫案」，原處分機關於 104 年 6 月 10 日核發 104 建字第 XXXX 號建造執照，然依原

處分注意事項第 1 點所載：「1. 首次掛號日期：《100》年《7》月《1》日（法令適用

日期：100 年 7 月 1 日）。」原處分所載法規適用日，顯與都市更新條例第 61 條之 1 規定

不符。

三、查「臺北市信義區○○段○○小段○○地號等 26 筆土地都市更新事業計畫」係由○○公司擔任實施者，其擬具之「變更臺北市信義區○○段○○小段○○地號等 26 筆土地都市更新事業計畫及擬定權利變換計畫」案，前經本府以 97 年 9 月 9 日府都新字第 097301190 02 號函准予核定實施。經○○公司以實施者名義，依都市更新條例第 34 條規定多次向原處分機關申請本市信義區○○段○○小段○○地號等 26 筆土地其地上建築物之拆除執照。雖經原處分機關先後於 98 年 12 月 25 日核發 98 拆字第 xxxx 號、100 年 1 月 28 日核發 100 拆

字第 xxxx 號及 101 年 11 月 27 日核發 101 拆字第 xxxx 號等拆除執照。惟因地上物受拒搬遷戶

抗爭無法全部拆除，經同意住戶與實施者協商後，實施者乃於 102 年 1 月 30 日向原處分機關申請「變更（第二次）臺北市信義區○○段○○小段○○地號等 26 筆土地更新事業計畫及變更權利變換計畫」案，將本案由「全區重建」變更為「重建」與「整建」兩區段併行辦理；其後或在不損及權利人權益下調整變更內容，或調整格式及版面編排下，經實施者撤回前揭申請案，再以 102 年 4 月 18 日申請「變更（第二次）臺北市信義區○○段○○小段○○地號等 26 筆土地更新事業計畫及變更權利變換計畫」案，經本府審查後，以 104 年 1 月 29 日府都新字第 10332426302 號函通知○○公司，有關該公司擔任實施者擬

具之「變更（第二次）臺北市信義區○○段○○小段○○地號等 26 筆土地更新事業計畫及變更權利變換計畫」案，准予核定實施。○○公司乃以實施者名義，依都市更新條例第 34 條規定向原處分機關申請復審包含訴願人○○○、○○○等 2 人所有如附表所列地號在內之本市信義區○○段○○小段○○地號等 21 筆土地其地上建築物之拆除執照及上開 21 筆土地之建造執照，此有本府 104 年 1 月 29 日府都新字第 10332426302 號函及所附

10

4 年 1 月「變更臺北市信義區○○段○○小段○○地號等 26 筆土地都市更新權利變換計畫」案（核定版）等影本附件可稽；是原處分機關於 104 年 6 月 10 日核發 104 建字第 0133 號

建造執照，自屬有據。

四、至訴願人等 2 人主張原處分就處分之理由及法令依據均付諸闕如且未給予訴願人陳述意見機會，與行政程序法第 96 條等規定不符云云。按行政程序法第 96 條第 1 項第 2 款規定，

行政處分以書面為之者，應記載主旨、事實、理由及其法令依據，其主要目的乃為使人民得以瞭解行政機關作成行政處分之法規根據、事實認定及裁量之斟酌等因素，以資判斷行政處分是否合法妥當。故書面行政處分上開記載是否合法，即應自其記載是否已足使人民瞭解其受處分之原因事實及其依據之法令判定之，而非須將相關之法令及事實全部加以記載，始屬適法；有最高行政法院 105 年判字第 65 號判決意旨可資參照。查本案據原處分機關 105 年 9 月 20 日北市都建字第 10537316800 號函所附之答辯書陳明略以：

「

.....理由.....四、.....按『依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。』及『建築執照分左列四種：.....』為都市更新條例第 34 條及建築法第 28 條所明定。查前揭權利變換計畫既經本府准予實施，.....則依上開本條例第 34 條規定，本案實施者申請權利變換計畫範圍內土地.....之.....執照，自無檢附土地、建物及他項權利證明文件之必要.....。」且原處分機關業以 105 年 9 月 20 日北市都建字第 10537316800 號函檢送之答辯書述明其作成處分之理

由

，並副知訴願人○○○、○○○等 2 人在案，應認其記載已足使其等 2 人瞭解原處分機關作成系爭處分之原因事實及其依據，是本案尚無訴願人○○○、○○○等 2 人所稱違反行政程序法第 96 條規定之情事。復按行政程序法第 102 條規定行政機關作成限制或剝奪人民自由或權利之行政處分前，應給予處分相對人陳述意見之機會，惟其適用前提，須係行政機關所作成之處分為限制或剝奪人民自由或權利之行政處分且須為處分相對人，始有該條規定之適用。查本件系爭建造執照之申請人為○○公司，並非訴願人○○○、○○○等 2 人，其等 2 人既非處分相對人，自無行政程序法第 102 條應給予陳述意見機會規定之適用。

五、另訴願人等 2 人主張原處分所載法規適用日，顯與都市更新條例第 61 條之 1 規定不符一節。按「都市更新案實施者申請建造執照，其法規之適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬定都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得依前項規定延長一年。未依前二項規定期限申請者，其法規之適用，以申請建造執照日為準.....。」為都市更新條例第 61 條之 1 所明定。查本件依原處分機關 105 年 11 月 14 日北市都建字第 10539574900

號函所附答辯書陳明略以：「.....理由.....四、.....（一）依本案變更（第二次）都市更新事業計畫及權利變換報告書第 VII 頁所載之最後一次報核日為 102 年 4 月 18 日

．

.....經查本案建造執照掛號號碼為100-7250，掛號日期為100年7月1日，依本案實施者

同時申請都市更新事業計畫及權利變換計畫，得依都更條例第 61 條之 1 第 1 項及內政部

2年4月22日台內營字第1020803149號函釋規定，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，

或依同條規定 3 項規定以建造執照掛號日為法令適用日，而法令適用日如分別依前揭規定檢討，其法令適用日分為 102 年 4 月 18 日（以最後核定之變更設計事業計畫報核日）及 100 年 7 月 1 日（建造執照掛號日），而本案實施者得准用都更條例規定第 61 條之 1 第 3 項

規定以建造執照掛號日為其法令適用日，即本案以 100 年 7 月 1 日為建造執照之法令適用日。……。」查本案實施者既於 100 年 7 月 1 日業已向原處分機關申請建造執照，則本案原處分機關依都市更新條例第 61 條之 1 規定及前揭內政部函釋意旨，以 100 年 7 月 1 日為

原處分所載法規適用日，即無違誤。訴願主張，容有誤會。從而，原處分機關核發 104 年 6 月 10 日 104 建字第 0133 號建造執照，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。肆、綜上論結，本件訴願人○○○之訴願為程序不合，本府不予受理；訴願人○○○及○○○之訴願為無理由；依訴願法第 77 條第 3 款及第 79 條第 1 項，決定如主文。

附表：

編號	訴願人	標示部	所有權部	
		鄉鎮市區、段、小 段地號（信義區○ ○段○○小段）	土地面積（ 平方公尺）	所有權人 權利範圍
1	○○○	47	85	○○○ 1/4
2	○○○	44-4	100	○○○ 1/8
3	○○○	44-4	100	○○○ 1/8

訴願審議委員會主任委員 袁秀慧（公出）

委員 張 慕 貞（代理）
委員 柯 格 鐘
委員 王 韻 茹
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥

中華民國 105 年 12 月 30 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行

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：臺北市士林區文林路 725 號）