

訴 願 人 ○○○

送達代收人 ○○○

原處分機關 臺北市政府都市發展局

訴願人因申請臨時建築權利人自用住宅事件，不服原處分機關民國 105 年 5 月 24 日北市都建字第 10564884700 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、本市士林區○○路○○段○○巷○○弄臨○○號建物（下稱系爭建物）坐落於士林區○○段○○小段○○地號土地（屬公共設施保留地，下稱系爭土地），前經行為時本市建築管理機關本府工務局以民國（下同）81 年 4 月 29 日北市工建字第 61535 號書函就申請臨

時建築為自用住宅案同意備查，並以 83 年 4 月 12 日北市工建字第 40339 號書函核予臨時建

築物使用許可。嗣因增建違章建築，經原處分機關以 100 年 10 月 18 日北市都建字第 10060

532600 號及第 10060568400 號等 2 函查報拆除，並先後於同年 10 月 24 日及 12 月 2 日執行違

章建築拆除完竣。

二、嗣訴願人於 104 年 3 月 30 日向原處分機關依都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法及臺北市都市計畫公共設施保留地臨時建築使用自治條例等規定，於系爭土地申請公共設施保留地臨時建築（使用細目：自用住宅），並於同年 4 月 24 日及 7 月 17 日補正。經原處

分機關審認系爭土地為公園用地（公共設施用地），本件申請案依臺北市都市計畫公共設施保留地臨時建築使用自治條例第 3 條規定，設置地點應臨接寬度 6 公尺以上之道路，且限於原有合法建築物，惟本案現況無原有合法房屋存在，與前開自治條例規定不符，乃以 104 年 9 月 21 日北市都建字第 10463669500 號函否准訴願人之申請，該函於 104 年 9 月

24 日送達。其後訴願人向臺北市議會陳情，原處分機關於 105 年 4 月 19 日召開會議後，審

認系爭土地地界線周邊 100 公尺範圍內毗連最大面積之土地使用分區為保護區，應檢討符合上開自治條例附表所定保護區申請臨時建築權利人自用住宅之允許使用條件；又依臺北市建築管理自治條例第 35 條規定，士林、北投區以 59 年 7 月 4 日都市計畫發布實施前

之舊有房屋為限，方得申請認定為合法建築物；乃再以 105 年 5 月 24 日北市都建字第 1056

4884700 號函（下稱 105 年 5 月 24 日函）否准訴願人之申請。

三、訴願人於 105 年 8 月 2 日委由○○事務所○○○律師向原處分機關陳情，經其所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）以 105 年 8 月 18 日北市都建照字第 10564942600 號函復訴願

人，仍請依原處分機關 105 年 5 月 24 日函內容辦理；訴願人復委由○○○建築師事務所於 105 年 12 月 5 日向本府提出臨時建築自用住宅申請，經原處分機關以 105 年 12 月 20 日北市

都建字第 10508481800 號函復該事務所，該案業經原處分機關以 105 年 5 月 24 日函函復在

案。訴願人不服原處分機關 105 年 5 月 24 日函，於 106 年 1 月 20 日經由原處分機關向本府提

起訴願，106 年 2 月 10 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理由

一、本件訴願書並未載明請求撤銷之訴願標的，僅於事實及理由欄之「一、事實部分」載以「.....（三）訴願人為修復系爭房地，前曾向台北市建築管理工程處提出整建復舊之申請，卻經台北市政府都市發展局以 105 年 12 月 20 日北市都建字第 10508481800 號函文回

覆認無舊有合法建築，因而未許可訴願人之請求。」然上開函僅載明：「.....說明..

....二、旨案本局業以 105 年 5 月 24 日北市都建字第 10564884700 號函函復在案.....

如

有不服，當事人得提起訴願或行政訴訟，以維護權益。」揆其真意，應係不服 105 年 5 月 24 日函；又原處分機關未查告該函之送達日期，訴願期間無從起算，並無訴願逾期問題，合先敘明。

二、按都市計畫法第 50 條規定：「公共設施保留地在未取得前，得申請為臨時建築使用。前項臨時建築之權利人，經地方政府通知開闢公共設施並限期拆除回復原狀時，應自行無條件拆除；其不自行拆除者，予以強制拆除。都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法，由內政部定之。」

臺北市都市計畫公共設施保留地臨時建築使用自治條例第 1 條規定：「本自治條例依都市計畫公共設施保留地（以下簡稱公共設施保留地）臨時建築使用辦法第四條第二項規定制定之。」第 3 條規定：「公共設施保留地臨時建築使用，須符合毗連土地使用分區之臨時建築使用細目。毗連二種以上土地使用分區時，其臨時建築使用細目之認定方式如下：一、以申請基地地界線周邊一百公尺範圍內毗連最大面積之土地使用分區為分區之認定。……公共設施保留地容許臨時建築使用細目如附表。」

臺北市公共設施保留地容許臨時建築使用細目「附表」（節錄）

使用細目	＼毗連土地使用分區	保護區	允許使用條件
類別名稱＼			
臨時建築權利	第一組：	△	△
人之自用住宅	獨立、雙併住宅		一、設置地點應臨接寬度 6 公尺以上之道路。
			二、限於原有合法建築物 。

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……各區都市計畫發布實施日期如下：……四、士林、北投區：民國五十九年七月四日。」

都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法第 1 條規定：「本辦法依都市計畫法第五十條第三項規定訂定之。」第 2 條規定：「都市計畫公共設施保留地（以下簡稱公共設施保留地）除中央、直轄市、縣（市）政府擬有開闢計畫及經費預算，並經核定發布實施者外，土地所有權人得依本辦法自行或提供他人申請作臨時建築之使用。」第 4 條規定：「公共設施保留地臨時建築不得妨礙既成巷路之通行，鄰近之土地使用分區及其他法令規定之禁止或限制建築事項，並以左列建築使用為限：一、臨時建築權利人之自用住宅。……前項建築使用細目、建蔽率及最大建築面積限制，由直轄市、縣（市）政府依當地情形及公共設施興闢計畫訂定之。」第 8 條規定：「公共設施保留地申請為臨時建築使用，應具備申請書，土地登記簿謄本或土地使用同意書或土地租賃契約，工程圖樣及說明書向直轄市、縣（市）主管建築機關申領臨時建築許可證後始得為之。」

三、本件訴願理由略以：

（一）系爭建物原即核准為臨時建築自用住宅並領有使用許可在案，足見系爭建物取得前揭臨時建築自用住宅許可時早已審核確認其上存有原有合法建築物。

(二) 系爭建物整建所依據之法規應為臺北市保護區原有合法建築物申請整建要點，已領有使用執照之建築物因獲准使用時已審核確認土地使用區內確存有合法建築物，自無需再重新審核。

(三) 本案足以認定土地使用區上確存有合法建築物，且系爭房地自核准使用以來亦確實存在，有系爭建物房屋稅及水電費繳納憑據可佐。

四、查訴願人向原處分機關申請於系爭土地依都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法等規定，興建臨時自用住宅。案經原處分機關審認系爭土地地界線周邊 100 公尺範圍內毗連最大面積之土地使用分區為保護區，依臺北市都市計畫公共設施保留地臨時建築使用自治條例第 3 條規定，系爭土地應以保護區為分區之認定，保護區申請臨時建築權利人自用住宅之允許使用條件，須設置地點臨接寬度 6 公尺以上之道路，且限於原有合法建築物；又依臺北市建築管理自治條例第 35 條規定，系爭土地所在之士林區，以 59 年 7 月

4

日都市計畫發布實施前之舊有房屋為限，方得認定為合法建築物；而上開申請案系爭土地現況無合法房屋存在，不符臺北市都市計畫公共設施保留地臨時建築使用自治條例第 3 條規定，此有建管處建築執照電腦地籍套繪圖、原處分機關土地使用分區申請及查詢系統查詢系爭土地頁面、臺北市歷史圖資展示系統所示系爭土地 58 年及 69 年地形圖、系爭土地現況照片及位置索引圖等影本附卷可稽。原處分自屬有據。

五、至訴願人主張系爭建物原即核准為臨時建築自用住宅並領有使用許可在案，足見系爭土地上存有原有合法建築物；系爭建物整建所依據之法規應為臺北市保護區原有合法建築物申請整建要點，已領有使用執照之建築物因獲准使用時已審核確認土地使用區內確存有合法建築物，自無需再重新審核；系爭房地自核准使用以來亦確實存在，有系爭建物房屋稅及水電費繳納憑據可佐云云。按公共設施保留地臨時建築使用，須符合毗連土地使用分區之臨時建築使用細目；毗連 2 種以上土地使用分區時，以申請基地地界線周邊 100 公尺範圍內毗連最大面積之土地使用分區為分區之認定，如經認定須符合保護區之臨時建築使用細目，而欲申請臨時建築權利人自用住宅，應符合設置地點臨接寬度 6 公尺以上之道路，及限於原有合法建築物等允許使用條件；而士林區惟有於 59 年 7 月 4 日都市計畫發布實施前之舊有房屋，方得申請認定為合法建築物，為臺北市都市計畫公共設施保留地臨時建築使用自治條例第 3 條及附表、臺北市建築管理自治條例第 35 條所明定。經查卷附系爭土地現況照片及位置索引圖等影本顯示，系爭建物原坐落處確已無建物存在，且遍查全卷，未見訴願人提出何等系爭建物尚有剩餘部分存在之圖像證明，縱有系爭建物房屋稅及水電費繳納憑據，亦難據以否認前揭系爭土地現況照片影本所證明之事實。是本件申請案即與臺北市都市計畫公共設施保留地臨時建築使用自治條例第 3 條及附表規定保護區申請臨時建築權利人自用住宅之允許使用條件不符。訴願主張，不足採

據。從而，原處分機關依前揭規定，否准訴願人所請，並無不合，原處分應予維持。

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 袁秀慧（公出）

委員 張慕貞（代行）

委員 柯格鐘

委員 范文清

委員 王韻茹

委員 王曼萍

委員 陳愛娥

委員 盛子龍

中華民國 106 年 5 月 8 日

市長 柯文哲請假

副市長 林欽榮代行

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）