

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因申請建造執照事件，不服原處分機關民國 105 年 12 月 20 日北市都建字第 10540412200

號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人於民國（下同）101 年 11 月 20 日以當時本市內湖區○○段○○小段○○地號土地（面積 3,435.24 平方公尺，下稱系爭土地）為建築基地，委由○○○建築師以原處分機關 101 都建收字第 xxxx-xx 號申請案就系爭土地申請農舍之建造執照，經建造執照協審單位（即臺北市建築師公會，下稱協審單位）初審後，於建造執照申請案審核結果表「應修改或補正事項」欄簽註：「（1）注意事項附表未填全（2）基地綠化設施明細表未填全（3）基地現況照片檢附不全（4）土地複丈成果圖檢未填全（5）台北市建築物電腦地籍套繪圖未填全（6）空氣調節設備資料檢附表未填全（7）建築圖說 1. 未檢附坡度分析 2. 未檢附完全（8）樓層高度、夾層、挑空不違建【切結書+綜理表】檢附不全（9）整地設計準則【綜理表】未檢附（10）台北市都市計畫說明書未檢附（11）航高水準點證明未檢附（12）山坡地建築管理與技術規範檢核表未檢附（13）山坡地開發建築要點地區 / 山坡地建築管理辦法適用地區或鄰近地區【綜理表】未檢附（14）鄰接山坡地建築之排水審查案件【會辦許可文件】未檢附（15）水土保持計畫審查案件【核准函 / 報告書】未檢附（16）安全觀測系統簽證書圖未檢附（17）農舍【會勘 / 綜理表】未檢附（18）附條件允許使用項目【綜理表】未檢附（19）現有巷道/排水溝【現況圖/尺寸量測照片】未檢附」等 19 項意見，並於 101 年 11 月 29 日通知訴願人，請其依建築法第 36 條

規定，自第 1 次通知改正之日起 6 個月之期限內改正完竣送請復審，逾期或復審仍不符規定者，原處分機關得將申請案予以註銷。嗣訴願人以本件申請案事涉水土保持計畫事宜，以 102 年 6 月 7 日申請書經由原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）向原處分機關申請展延復審期限，經建管處陳報原處分機關以 102 年 7 月 1 日北市都建字第 10267610400 號函通知訴願人於簡易水土保持申報書核定文到日起 2 個月內申請復審。

二、嗣本府工務局大地工程處（下稱大地處）於 105 年 2 月 17 日核定本案之簡易水土保持申報書，訴願人爰於 105 年 5 月 16 日向原處分機關申請復審，經原處分機關審認系爭土地於本件申請案掛號後之 102 年 3 月 7 日辦理地籍分割，分割後為同段同小段○○地號（面積 88 7.40 平方公尺）及○○地號（面積 2,547.84 平方公尺）等 2 筆土地，與內政部營建署（下稱營建署） 100 年 11 月 17 日營署建管字第 1002921921 號及行政院農業委員會（下稱農

委會） 100 年 6 月 16 日農授水保字第 1001866169 號、 95 年 10 月 4 日農水保字第 0951851940

號等函釋意旨不符，且本案仍有「1. 基地範圍與掛號時差異部分請釐清說明，法令適用日期是否有效。2. 本案於掛號後再辦理地籍分割，涉及基地面積變更減少，應重新掛件.....。」等缺漏尚待澄清，乃於 105 年 7 月 5 日退請協審單位查核應改正事項，惟訴願人仍未補正；原處分機關爰依建築法第 36 條規定，以 105 年 12 月 20 日北市都建字第 10540

412200 號函駁回本件建造執照之申請。訴願人不服，於 106 年 1 月 13 日向本府提起訴願

，
1 月 26 日補正訴願程式，3 月 1 日補充訴願理由，3 月 2 日補充訴願資料，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 3 條第 1 項規定：「本法適用地區如左：一、實施都市計畫地區。二、實施區域計畫地區。三、經內政部指定地區。」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。但供公眾使用或構造複雜者，得視需要予以延長，最長不得超過三十日。」第 35 條規定：「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關，對於申請建造執照或雜項執照案件，認為不合本法規定或基於本法所發布之命令或妨礙當地都市計畫或區域計畫有關規定者，應將其不合條款之處，詳為列舉，依第三十三條所規定之期限，一次通知起造人，令其改正。」第 36 條規定：「起造人應於接獲第一次通知改正之日起六個月內，依照通知改正事項改正完竣送請復審；屆期未送請復審或復審仍不合規定者，主管建築機關得將該申請案件予以駁回。」

農業發展條例第 18 條第 1 項、第 4 項及第 5 項規定：「本條例中華民國八十九年一月四

日

修正施行後取得農業用地之農民，無自用農舍而需興建者，經直轄市或縣（市）主管機關核定，於不影響農業生產環境及農村發展，得申請以集村方式或在自有農業用地興建農舍。」「第一項及前項農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人.....。」「前四項興建農舍之農民資格、最高樓地板面積、農舍建蔽率、容積率、最大基層建築面積與高度、許可條件、申請程序、興建方式、許可之撤銷或廢止及其他應遵行事項之辦法，由內政部會同中央主管機關定之。」

農業用地興建農舍辦法第 1 條規定：「本辦法依農業發展條例（以下簡稱本條例）第十八條第五項規定訂定之。」第 2 條第 1 項第 3 款規定：「依本條例第十八條第一項規定申請興建農舍之申請人應為農民，且其資格應符合下列條件，並經直轄市、縣（市）主管機關核定：.....三、申請興建農舍之該筆農業用地面積不得小於零點二五公頃.....

。」第 8 條第 1 項規定：「起造人申請興建農舍，除應依建築法規定辦理外，應備具下列書圖文件，向直轄市、縣（市）主管建築機關申請建造執照：一、申請書：應載明.... ..申請興建農舍之農業用地面積、農舍用地面積、農舍建築面積.....。」第 10 條規定：「個別興建農舍之興建方式、最高樓地板面積、農舍建築面積、樓層數、建築物高度及許可條件，應依都市計畫法第八十五條授權訂定之施行細則與自治法規、實施區域計畫地區建築管理辦法、建築法、國家公園法及其他相關法令規定辦理。」

農委會 95 年 10 月 4 日農水保字第 0951851940 號函釋：「.....說明：.三、有關

興

建農舍之〔該宗〕農業用地如何認定及合併計算問題，本會前於 95 年 8 月 16 日邀集內政部等相關單位研商，確認所稱〔該宗〕農業用地係指土地登記之單 1 筆地號農業用地而言；若有毗連 2 筆地號以上農業用地因單筆地號面積不符最小申請規模者，仍應依現行法令如〔地籍測量實施規則〕規定辦理合併為單筆地號，使其面積達 0.25 公頃以上，以符合申請興建農舍之條件。上開決議之原則，為利農地管理及兼顧合理性，不論農業發展條例修正前後，均應適用。」

100 年 6 月 16 日農授水保字第 1001866169 號函釋：「.....說明：一、有關興建農舍之

『

該宗』農業用地如何認定及合併計算問題，本會前於 95 年 8 月 16 日邀集內政部等相關單位研商，確認所稱『該宗』農業用地係指土地登記之單一筆地號農業用地而言；若有毗連二筆地號以上農業用地因單筆地號面積不符最小申請規模者，仍應依現行法令如『地籍測量實施規則』規定辦理合併為單筆地號，使其面積達 0.25 公頃以上，方符合申請興建農舍之條件.....。」

營建署 100 年 11 月 17 日營署建管字第 1002921921 號函釋：「.....說明：.....二、

建

築法第 11 條規定『本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。...』.....另查行政院農業委員會 95 年 10 月 4 日農水保字第 0951851940 號函（附件）示：有關興建農舍之〔該

宗

〕農舍用地『係指土地登記之單 1 筆地號農業用地而言.....為利農地管理及兼顧合理性，不論農業發展條例修正前後，均應適用。』.....。』

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）依農業發展條例第 16 條第 1 項第 1 款規定：「.....同一所有權人之二宗以上毗鄰耕地，土地宗數未增加者，得為分割合併。」故同一所有權人之 2 宗以上毗鄰耕地，因需調整以利使用，而擬予重行合併、分割，並未涉及權利之移轉，自非屬新購農地，得依農業用地興建農舍辦法第 2 條規定興建農舍，土地取得應不受滿 2 年之限制；系爭土地因需調整以利使用而分割，分割前已向農委會及「臺北市政府農業科」（按：經訴願代理人○○○ 106 年 5 月 8 日於本會陳述意見時表明係指本府產業發展局農業發展科○○○）電話確認不影響農舍申請作業，況依農委會 95 年 10 月 24 日農授水保字第 0951852272 號函釋意旨，農業用地上允許興建農舍，不宜比照建管法令規定，農業發展條例與建築法立法目的迥不相同。又農業發展條例授權訂定之農業用地興建農舍辦法，有關農地之利用與管理滋生疑義，農委會為有權解釋之業務主管機關。至原處分說明二所引農委會 100 年 6 月 16 日農授水保字第 1001866169 號函

有

關該宗農業用地認定事實有誤，原處分說明四（三），本案申請時所附土地謄本記載：登記日為 101 年 8 月 6 日，面積為 3,435.24 平方公尺，然建築執照申請書（案

件

序號 101-00349）已載明基地面積及使用面積為 2,547.84 平方公尺，分割後完全合於本案申請地號面積，且與大地處申報之水土保持計畫面積一致。

- （二）本案於大地處 105 年 2 月 17 日核定本案之簡易水土保持申報書後，訴願人即依 102

年 7

月 1 日北市都建字第 10267610400 號函所示按時申請復審，經臺北市政府委託協審單位二次復審審查通過在案，依原處分機關網站公布之 101 年建造執照協審案件清冊所載內容，本件申請案於 105 年 5 月 16 日經第二次審查完竣，其結果為擬准，有公示

資料可稽。

- (三) 原處分說明四第(五)項，依建築法第36條，起造人應於接獲第一次通知改正之日起6個月內依照通知改正事項改正完竣送請復審；屆期未送請復審或復審仍不合規定者，主管機關得將該申請案件予以駁回。請出示改正公文、日期、文號。

三、查訴願人於101年11月20日向原處分機關申請建造執照，經協審單位審查後，認有如事實欄所述19項不符規定之事項，乃於101年11月29日通知訴願人，依建築法第36條規定

，自第1次通知改正之日起6個月內改正完竣送請復審。嗣訴願人以本件申請案事涉水土保持計畫事宜，而以102年6月7日申請書申請展延復審期限，經原處分機關以102年7月1

日北市都建字第10267610400號函通知訴願人於簡易水土保持申報書核定文到之日起2個月內申請復審；嗣本案於105年2月17日核定簡易水土保持申報書，訴願人乃向協審單位申請復審，並經協審單位於105年5月16日將本件申請案送請原處分機關辦理行政驗收，經原處分機關審認仍不符規定；有卷附建造執照申請書、建造執照申請案審核結果表、建管處協審案查驗紀錄表、大地處105年2月17日核定之簡易水土保持申報書等影本附卷可稽；是原處分機關審認訴願人逾6個月期限仍未改正申請復審，駁回所請，自屬有據。

四、至訴願人主張依農業發展條例第16條第1項第1款規定，同一所有權人之2宗以上毗鄰耕

地，因需調整以利使用，而擬予重行合併、分割，並未涉及權利之移轉，自非屬新購農地，得依農業用地興建農舍辦法第2條規定興建農舍，土地取得應不受滿2年之限制，系爭土地因需調整以利使用而分割，分割前已向農委會及本府相關單位確認不影響農舍申請作業，況依農委會95年10月24日農授水保字第0951852272號函釋意旨，農業土地上

允

許興建農舍，不宜比照建管法令規定，農業發展條例與建築法立法目的迥不相同；又農業發展條例授權訂定之農業用地興建農舍辦法，有關農地之利用與管理滋生疑義，農委會為有權解釋之業務主管機關；至農委會100年6月16日農授水保字第1001866169號函

有

關該宗農業用地認定事實有誤，原處分說明四(三)，本案申請時所附土地謄本記載：登記日為101年8月6日，面積為3,435.24平方公尺，然建築執照申請書已載明基地面

積

及使用面積為2,547.84平方公尺，分割後完全合於本案申請地號面積，且與大地處申報之水土保持計畫面積一致；本案於大地處核定簡易水土保持申報書後即按時申請復審，

經協審單位審查結果為擬准；又依建築法第 36 條，起造人應於接獲第一次通知改正之日期起 6 個月內依照通知改正事項改正完竣送請復審；屆期未送請復審或復審仍不合規定者，得予以駁回，請出示限期改正公文、日期、文號云云。惟查：

（一）有關本件於申請案掛號後辦理系爭土地地籍分割疑義部分：

1. 按農業發展條例第 16 條第 1 項第 2 款規定：「每宗耕地分割後每人所有面積未達〇・二五公頃者，不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：……二、部分依法變更為非耕地使用者，其依法變更部分及共有分管之未變更部分，得為分割。」其立法意旨係基於便利耕地經營之特殊性，而賦予分割之例外規定，與農舍興建申請建造執照之要件無關。是有關興建農舍之「該宗」農舍用地係指土地登記之單一筆地號農業用地，仍有首揭營建署 100 年 11 月 17 日及農委會 95 年 10 月 4

日、

100 年 6 月 16 日等函釋之適用。

2. 又農業用地興建農舍辦法第 2 條第 1 項第 3 款明文規定，申請興建農舍之「該宗」農業用地面積不得小於 0.25 公頃；且同辦法第 8 條第 1 項第 1 款規定，申請興建

農

舍之農業用地面積係向直轄市、縣（市）主管建築機關申請建造執照之必要記載事項之一。有關興建農舍之「該宗」農舍用地認定，係指土地登記之單一筆地號農業用地而言，業經營建署 100 年 11 月 17 日營署建管字第 1002921921 號及農委

會

95 年 10 月 4 日農水保字第 0951851940 號、100 年 6 月 16 日農授水保字第

1001866169

號等函釋在案。是農業用地土地所有權人應辦妥耕地之分割合併並完成土地登記後，委託開業建築師，檢具相關書圖文件並以「單一筆地號農業用地」方式，向建築主管機關申辦興建農舍之建造執照。

3. 本案申請時所附之系爭土地謄本記載：登記日為 101 年 8 月 6 日，面積 3,435.24

平

方公尺，嗣於 102 年 3 月 7 日向本市中山地政事務所辦理分割登記，分割後為同段同小段〇〇地號（面積 2,547.84 平方公尺）及〇〇地號（面積 887.40 平方公尺）等 2 筆土地。本案申請書所填寫之使用基地面積，雖與分割後之土地面積相符，惟農業用地之一宗土地認定，係指土地登記之單一筆地號而言，故不符上開函釋規定，訴願人此部分主張於法令顯有誤解，不足採據。至有關訴願代理人於 106 年 5 月 8 日陳述意見程序中稱其曾詢問本府產業發展局農業發展科〇〇〇有關在遞件申請農舍建照後，可否分割基地之問題而得到肯定答復一節；惟未提供可資證

明之資料供參，且經本府法務局派員電話詢問○君，其表示並未為該等回答，此有本府法務局公務電話紀錄附卷在案。

4. 另依農業用地興建農舍辦法第 8 條第 1 項規定：「起造人申請興建農舍，除應依建築法規定辦理外，應.....向直轄市、縣（市）主管建築機關申請建造執照.....」第 10 條規定：「個別興建農舍之興建方式、最高樓地板面積、農舍建築面積、樓層數、建築物高度及許可條件，應依都市計畫法第八十五條授權訂定之施行細則（按：在本市為臺北市土地使用分區管制自治條例）與自治法規、實施區域計畫地區建築管理辦法、建築法、國家公園法及其他相關法令規定辦理。」是農舍之興建，仍有上揭有關建築及都市計畫等相關法令之適用，併予指明。

（二）有關訴願主張協審單位對系爭申請案作出擬准意見部分：

查協助審查之機制係建管處依臺北市建築管理自治條例第 40 條規定，與協審單位簽約，委託該公會依「臺北市政府委託辦理建築執照協助審查作業須知」及其相關附件規定辦理。按「105 年度臺北市建築執照委託協助審查專案」委託專業服務案勞務採購契約第 2 條「履約標的」規定：「（一）.....2. 建築執照協審範圍為：就申請人依法申請建造執照、建造執照變更設計.....時規定審查之業務事項，對設計建築師提出之行政資料項目協助審查（不含技術部分）.....。」是建造執照協審單位協審範圍為申請建造執照時規定審查之業務項目，對設計建築師提出之行政資料項目協助審查，非授權核准建造執照，後續仍應由原處分機關本於職權審查後為准駁處分，此觀諸臺北市政府委託辦理建築執照協助審查作業須知第 5 點「協審內容」及第 6 點「審查程序」可知，故經復審仍不合規定者，主管機關自得予以駁回，故訴願人此部分主張亦有誤解，尚難採憑。

（三）有關訴願主張未收到改正通知部分：

本件訴願人於 101 年 11 月 20 日向原處分機關申辦建造執照，經協審單位審查結果有如事實欄所述 19 項不符規定事項，爰於 101 年 11 月 29 日通知訴願人，請其依建築

法

第 36 條規定，自第 1 次通知改正之日起 6 個月之期限內改正完竣送請復審；又因本申請案基地屬山坡地範圍，依規定需辦理水土保持計畫審查，經訴願人會同設計建築師於 102 年 6 月 7 日向原處分機關申請延審，經原處分機關以 102 年 7 月 1 日北市都

建字

第 10267610400 號函通知訴願人於水土保持申報書核定文到之日起 2 個月內申請復審在案，故訴願人主張未收到改正通知一節，顯與事實不符；訴願人向原處分機關申辦建造執照復審，雖經協審單位同意受理，惟系爭土地於掛號後再辦理地籍分割為

同段同小段○○及○○地號等 2 筆土地，不符首揭營建署 100 年 11 月 17 日及農委會

年 10 月 4 日、100 年 6 月 16 日等函釋有關一宗土地認定之規定，屬復審不符規定者

。

本案經復審仍不符上開函釋及相關規定，則原處分機關本於建築主管機關之權責，依建築法第 36 條規定，以 105 年 12 月 20 日北市都建字第 10540412200 號函予以駁回

，

於法並無違誤。此部分訴願主張，亦不足採據。

（四）從而，原處分機關所為駁回系爭土地建造執照申請案之處分，揆諸前揭法令規定及函釋意旨，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 袁 秀 慧（公出）

委員 張 慕 貞（代行）

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

委員 盛 子 龍

中華民國 106 年 5 月 19 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）