

訴 願 人 ○○○

送達代收人 ○○律師

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因違反建築法事件，不服原處分機關民國 106 年 6 月 28 日北市都建字第 10634917300 號

函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。

事 實

一、訴願人所有之本市士林區○○段○○小段○○地號、○○地號（重測前為本市士林區○○地段○○小段○○地號，下稱系爭○○地號土地）、○○地號等 3 筆土地，位於本市民國（下同）68 年 2 月 12 日及 12 月 20 日實施之「保變住」地區；其中○○、○○地號土

地上有同段同小段 xxxxx 建號建物（門牌號碼：本市士林區○○路○○號，下稱○○路○○號建物），○○地號土地上則有同段同小段 xxxxx 建號建物（門牌號碼：本市士林區○○路○○號）。上開 2 筆建物皆於 53 年 10 月 25 日建築完成，經原處分機關認定合於

臺北市建築管理自治條例第 35 條規定，乃以 98 年 6 月 16 日北市都建字第 09867048700 號書

函同意核發舊有合法建築物證明予訴願人。嗣訴願人依行為時保變住地區原有合法建築物整建及增建臨時建築暫行作業原則申請於其所有上開 3 筆土地興建 1 棟地上 2 層建築物（下稱系爭興建案），並經本府以 105 年 1 月 22 日府都建字第 10463724300 號函同意備查

在案。

二、嗣原處分機關查得同段同小段 xxxxx 建號建物（門牌號碼：本市士林區○○路○○號，下稱系爭鄰房）領有 73 年使備 xx 號使用執照，而系爭興建案之建築基地即系爭○○地號土地為系爭鄰房之法定空地，系爭興建案似涉基地重複建築疑義，審認訴願人違反建築法第 11 條第 3 項規定，乃依同法第 58 條第 7 款規定，以 106 年 6 月 28 日北市都建字第 106349

17300 號函（下稱原處分）命訴願人立即停止施工，並於文到 30 日內以書面回復說明。

訴願人不服，於 106 年 7 月 10 日向本府提起訴願，7 月 11 日及 9 月 6 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 3 條第 1 項規定：「本法適用地區如左：一、實施都市計畫地區。.....。」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.....。」前項法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定之。應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用.....。」第 58 條第 7 款規定：「建築物在施工中，直轄市、縣（市）（局）主管建築機關認有必要時，得隨時加以勘驗，發現左列情事之一者，應以書面通知承造人或起造人或監造人，勒令停工或修改；必要時，得強制拆除：.....七、違反本法其他規定或基於本法所發布之命令者。」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（以下簡稱本法）第一百零一條規定制定之。」第 35 條第 1 項及第 3 項規定：「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：.....。」「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。」

行為時保變住地區原有合法建築物整建及增建臨時建築暫行作業原則第 1 點規定：「本原則係以本市民國六十八年二月十二日暨十二月二十日實施之『保變住』地區尚未擬定細部計畫之合法建築物為適用範圍。為因應居住人口增加及兼顧民意並考量現實狀況，特訂定本暫行作業原則。」第 3 點規定：「本地區除比照『臺北市保護區原有合法建築物申請整建要點』之規定外，如有下列情形者，得做臨時之整建及增建：.....。」第 6 點規定：「前述第三點第（一）款申請人應檢附左列文件向本府工務局（建管處）申請備查：.....。」

臺北市府 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）原處分僅援引建築法第 11 條及第 58 條等規定，惟就訴願人係如何違反第 11 條規定及如何似涉基地重複建築疑義等事實，付之闕如，原處分就訴願人違規事實之記載不合法定程式。且建築法第 58 條所定發現係指有確定之違規事實，不包括似涉違規疑

義，原處分明顯違法。

(二) 臺北市政府 105 年 1 月 22 日函同意備查訴願人興建建築物之申請，於事實及法律均未變更下，豈能作成立即停止施工之行政處分，原處分違反跨程序之拘束力。

(三) 原處分竟以本市建築管理工程處 106 年 6 月 3 日營建法規研究小組第 344 次會議紀錄為

據，剝奪限制人民權利，有違法律保留原則、依法行政原則。

(四) 訴願人所有之系爭○○地號土地為合法建地，非他人土地之法定空地，系爭○○地號土地與系爭鄰房坐落之本市士林區○○段○○小段○○地號土地不相連；又訴願人已繳納山坡地開發利用回饋金。請撤銷原處分。

三、查本件原處分記載略以：「主旨：……本市士林區○○段○○小段○○、○○、○○地號等 3 筆土地……建築許可一案……說明：……二、……經查似涉基地重複建築疑義，請立即停止施工……五、相關法令規定：……（二）建築法第 11 條……（三）建築法第 58 條規定……。」另據原處分機關 106 年 8 月 8 日北市都建字第 10636

094600 號函所附訴願答辯書記載略以：「……理由……五、……本案鄰房（○○路○○號）……領有(73)使備字第 xxxx 使用許可，惟申請當時尚未於本局建築管理工程處之建築物電腦地籍套繪圖予以套繪，其所登載之基地為○○地段○○小段○○、○○地號等 2 筆土地……其中○○地段○○小段○○地號土地（重測後：○○段○○小段○○地號土地）與前開 105 年 1 月 22 日……函保變住地區原有合法房屋臨時建築整建許可之建築基地（○○段○○小段……○○……地號土地）相同，顯有重複使用之事實，違反建築法第 11 條規定……。」依上開內容，原處分機關係以(73)使備字第 xx xx 號使用許可，認定系爭○○地號土地為系爭鄰房（○○路○○號）之基地，審認訴願人以該土地作為系爭興建案之建築基地，違反建築法第 11 條第 3 項所定不得重複使用他建築物之基地，乃勒令訴願人停工。

四、惟按行政機關應依職權調查證據，對於當事人有利及不利之情形，一律注意；揆諸行政程序法第 9 條及第 36 條等規定自明。另按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，而法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度依建築技術規則建築設計施工編規定；又應留設之法定空地，不得重複使用；觀諸建築法第 11 條規定自明。經查：

(一) 本件依原處分機關上開答辯書內容以觀，其認定系爭鄰房（門牌號碼：○○路○○號）之基地為系爭○○地號土地，進而審認訴願人有重複使用系爭鄰房之法定空地之違規事實，無非係以(73)使備字第 xxxx 號使用許可為據；然遍觀原處分機關答辯書內容及其附件，既無該使用許可文件可供查認，無以得知該使用許可之登載內容

為何，遑論依建築技術規則建築設計施工編認定系爭○○地號土地是否為系爭鄰房之法定空地。是以，原處分機關應係據上開答辯書所附之本府工務局 73 年 4 月 3 日北市工建字第 61260 號函（下稱工務局 73 年 4 月 3 日函）影本記載：「主旨：函送本

(73

）使備字第 XXXX 號建築物使用許可乙紙。……說明：一、……本市士林區○○路……○○號（○○地段○○小段○○ ○○地號等 2 筆）前依 70.7.22 北市工建字第 65392 號函整建農舍屋壹座之建築物竣工申請勘驗乙案，經核尚符規定准予備查且接水電及使用。……二、……發給建築物使用許可乙紙。……。」內容，認定系爭鄰房之坐落基地為系爭○○地號土地（重測前為本市士林區○○地段○○小段○○地號）。

（二）然依卷附系爭鄰房（○○路○○號）建物標示部及測量成果圖等影本顯示，該鄰房坐落地號為本市士林區○○段○○小段○○地號土地（重測前為本市士林區○○地段○○小段○○地號），建築完成日期為 73 年 4 月 3 日，使用執照字號為 73 年使備

XX

號，則該鄰房之基地既非上開工務局 73 年 4 月 3 日函所載本市士林區○○地段○○小段○○（重測後為○○段○○小段○○地號）或○○地號（重測後為○○段○○小段○○地號）；且依卷附○○路○○號建物標示部及平面圖成果表等影本記載，其坐落地號為本市士林區○○段○○小段○○及○○地號等 2 筆土地，建築完成日期為 53 年 10 月 25 日，未有關於使用執照之記載；又依卷附臺北市建築物套繪圖影本所示，(73)使備字第 XXXX 號字樣僅出現於本市士林區○○段○○小段○○地號土地範圍上。據此，工務局 73 年 4 月 3 日函僅係檢送(73)使備字第 XXXX 號使用許可予申請

人

，且綜觀上述資料，無從認定系爭鄰房之法定空地包含系爭○○地號土地，則原處分機關僅以工務局 73 年 4 月 3 日函內容逕認系爭鄰房之基地為系爭○○地號土地，進而認定訴願人之系爭興建案有重複使用系爭鄰房法定空地之違規事實，尚嫌率斷。準此，系爭○○地號土地究否為系爭鄰房之法定空地之事實，遍查全卷，既有未明，事涉訴願人違規事實之認定，應由原處分機關再予詳查及釐清確認。從而，為求原處分之正確適法及維護訴願人之權益，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 袁 秀 慧

委員 張 慕 貞

委員 柯 格 鐘

中華民國

106

年

11

月

委員 范文清
委員 吳秦雯
委員 王曼萍
27 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧請假

副局長 林淑華代行