

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因撤銷使用執照事件，不服原處分機關民國 104 年 12 月 2 日 104 使字第 xxxx 號使用執照

，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

案外人○○股份有限公司（即起造人），就本市文山區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○等 15 筆地號土地（下稱系爭土地，嗣合併為○○地號土地；○○地號土地於民國〔下同〕71 年分割增加○○、○○、○○、○○地號，77 年○○地號土地分割增加○○地號，訴願人為○○地號土地所有權人），領有原處分機關 101 年 3 月 20 日核發之 101 建字第 xxxx 號建造執照。嗣於 102 年

12 月 17 日起造人變更為○○股份有限公司（下稱○○公司），起造人○○公司於上開建築工程完竣後，會同承造人及監造人依建築法第 70 條第 1 項、第 71 條及臺北市建築管理自治條例第 29 條第 1 項等規定，檢具使用執照申請書及相關資料，向原處分機關申請使用執照，經原處分機關審認符合規定，爰依建築法第 70 條第 1 項規定，於 104 年 12 月 2 日核發 104 使字第 xxxx

號使用執照（下稱系爭使用執照）。嗣訴願人主張其所有之本市文山區○○路○○段○○號建物（領有臺北縣 56 年使字第 xxx 號使用執照）坐落基地（即本市文山區○○段○○小段○○、○○地號土地）為上開 101 建字第 xxxx 號建造執照之建築基地所重複使用，損害其權益，自 104 年 11 月 13 日起迭向臺北市建築管理工程處（下稱建管處）、原處分機關等陳情，嗣經原處分機關以 105 年 10 月 11 日北市都建字第 10537129200 號函復訴願人，向其說明本件並無

涉及土地重複使用，已依法核發使用執照在案。訴願人又以 106 年 11 月 20 日申請書向原處分機關請求撤銷 101 建字第 xxxx 號建造執照，經原處分機關以 106 年 12 月 19 日北市都建字第 10

640499300 號函復訴願人略以：「主旨：有關申請撤銷 101 建字第 xxxx 號建造執照一案……說明：……二、有關建築面積、法定空地、土地面積及法定空地比等疑義部分，本局業以

105 年 10 月 11 日北市都建字第 10537129200 號函、105 年 8 月 1 日北市都建照字第 10567935700 號

函、105 年 5 月 18 日北市都建照字第 10579423800 號函、105 年 1 月 5 日北市都建照字第 10441616

400 號函及 104 年 12 月 4 日北市都建照字第 10470141200 號函（諒達）回復在案。」訴願人對原

處分機關核發之系爭使用執照不服，於 106 年 12 月 20 日向本府提起訴願，107 年 1 月 26 日、2 月

22 日、5 月 14 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、查本件訴願人提起訴願日期（106 年 12 月 20 日）距系爭使用執照核發日期（104 年 12 月 2

日）雖已逾 30 日，惟原處分機關未查告訴願人知悉原處分之日期，致訴願期間無從起算，自無訴願逾期問題，合先敘明。

二、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 25 條規定：「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除……。」第 28 條第 1 款規定：「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。……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。……」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。……。」第 34 條規定：「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關審查或鑑定建築物工程圖樣及說明書，應就規定項目為之，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依本法規定簽證負責。對於特殊結構或設備之建築物並得委託或指定具有該項學識及經驗之專家或機關、團體為之；其委託或指定之審查或鑑定費用由起造人負擔。……。」第 70 條第 1 項規定：「建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應自接到申請之日起，十日內派員查驗完竣。其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照，並得核發謄本；不相符者，一次通知其修改後，再報請查驗。但供公眾使用建築物之查驗期限，得展延為二十日。」第 71 條規定：「申請使用執照，應備具申請書，並檢附左列各件：一、原領之建造執照或雜項執照。二、建築物竣工平面圖及立面圖。建築物與核定工程圖樣完全相符者，免附竣工平面圖及立面圖。」第 72 條規定：「供公眾使用之建築物，依第七十條之

規定申請使用執照時，直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應會同消防主管機關檢查其消防設備，合格後方得發給使用執照。」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 8 條第 1 項第 1 款規定：「申請建造、雜項及拆除等執照應具備申請書，並依下列規定檢附文件：一 建造執照：（一）土地所有權狀影本。但申請人非土地所有權人者，應檢附土地使用權利證明書。（二）建築線指示（定）圖。（三）圖樣：面積計算表、位置圖、現況圖、配置圖、平面圖、立面圖、剖立面圖、總剖面圖、結構平面圖、結構計算書、必要設備圖說、騎樓設計高程與鄰房騎樓及道路現況高程示意圖，及其他市政府規定之圖說。（四）變更設計時，原申請建造執照檢附之各項證件圖說如未變更者，得免重新檢附。（五）其他有關文件：建築師委託書、共同壁協定書等。……。」第 29 條：「申請使用執照或部分使用執照應具備申請書及下列文件：一 原領建造執照或雜項執照。二 竣工圖：面積計算表、位置圖、配置圖各層平面圖、屋頂平面圖及各向立面圖。三 竣工照片：竣工後符合設計圖說之各向立面、屋頂突出物、騎樓、天井、停車空間、裝卸空間、雨污水分流排出口、四周環境、開放空間、綠化設施、防火間隔、建築物主要設備等彩色照片。四 編訂門牌總表或證明。五 施工中損壞公共設施者，應予修復或依規定取得繳納修復費之證明。前項申請，起造人或承造人應將工地臨時棚屋、工寮、圍籬及鷹架拆除清理排水溝及整理現場環境完畢，始得核發使用執照。」

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。……。」

三、本件訴願及補充理由略以：訴願人所有之本市文山區○○路○○段○○號建物（領有臺北縣 56 年使字第 XXXX 號使用執照）坐落基地（即本市文山區○○段○○小段○○、○○地號土地）為上開 101 建字第 XXXX 號建造執照之建築基地所重複使用，即○○地號土地分割出○○、○○、○○、○○地號土地，其中○○地號土地內包括訴願人之土地面積 15.03m²，而○○地號土地為訴願人所有建物坐落基地之空地，系爭使用執照重複使用○○地號土地，影響訴願人權益，訴願人在 106 年 11 月 20 日前並不知悉系爭使用執照，請求撤銷系爭使用執照。

四、查 101 年建字第 XXXX 號建造執照之建築工程完竣後，起造人○○公司會同承造人及監造人向原處分機關申請使用執照，經原處分機關審認其主要構造、室內隔間及建築物主要

設備等與設計圖樣相符，合於建築法第 70 條第 1 項、第 71 條、第 72 條及臺北市建築管理

自治條例第 29 條等規定，乃於 104 年 12 月 2 日核發 104 使字第 xxxx 號使用執照，原處分自

屬有據。

五、至訴願人主張其所有之本市文山區○○路○○段○○號建物（領有臺北縣 56 年使字第 xx 號使用執照）坐落基地（即本市文山區○○段○○小段○○、○○地號土地）為上開 101 建字第 xxxx 號建造執照之建築基地所重複使用云云，按依建築法第 30 條、第 33 條及臺北市建築管理自治條例第 8 條第 1 項第 1 款規定，起造人申請建造執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣等資料，向主管建築機關申請，經主管機關審核合格者，核發建造執照；倘申請人非土地所有權人者，應檢附土地使用權利證明書。是建築基地之權利證明文件係於核發建造執照階段應審查之事項；而使用執照之核發，原處分機關所應審查之事項，依上開建築法第 70 條第 1 項規定，係審查其主要結構、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣是否相符，如相符者，既無違建築法第 70 條第 1 項、第 71 條及第 72 條等規定，即應核發使用執照；此程序並未涉及審查建築基地之權利事項，是訴願人主張其所有建物坐落基地為上開 101 建字第 xxxx 號建造執照之建築基地所重複使用一節，其自應於 101 建字第 xxxx 號建造執照核發階段進行爭執，惟 101 建字第 xxxx 號

建造執照之核發迄今已逾 3 年，依訴願法第 14 條規定已不得提起訴願，是該建造執照業已確定。系爭使用執照之申請，既經原處分機關審認合於建築法第 70 條第 1 項、第 71 條及第 72 條等規定，原處分機關核發系爭使用執照，並無違誤。又查 101 建字第 xxxx 號建造執照之建築基地並無使用訴願人所有建物坐落基地即○○、○○地號土地，且訴願人主張 101 建字第 xxxx 號建造執照之建築基地中○○地號土地為訴願人所有建物坐落基地之空地，惟查訴願人並非該○○地號土地之所有權人，訴願主張，不足採據。從而，原處分機關核發系爭使用執照，揆諸前揭規定，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
委員 張慕貞
委員 柯格鐘
委員 王韻茹
委員 王曼萍
委員 劉建宏

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：臺北市士林區福國路 101 號）