

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 107 年 4 月 9 日北市都建字第 10734879500 號

函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人以其所有位於保護區之本市士林區○○段○○小段○○地號土地（下稱系爭土地）為建築基地，欲興建 1 幢 1 棟地上 2 層、地下 1 層、用途為其他（工廠，屬建築物使用類

組及變更使用辦法第 2 條第 1 項附表一規定之 C 類工業、倉儲類 C-1 組供儲存、包裝、製造

、檢驗、研發、組裝及修理工業物品，且具公害之場所。）之建築物，委由設計人○○事務所於民國（下同）104 年 10 月 29 日以建造執照申請書（掛號號碼 104 都建收字第

XXX-

XXXX 號，下稱系爭申請案）向原處分機關申請建造執照。案經建造執照協審單位（即臺北市建築師公會，下稱協審單位）審查後，由原處分機關以 104 年 11 月 4 日建造執照申請案審核結果表「應修改或補正事項」欄簽註：「(1)建築圖說檢附不全 拆除圖說未附(2)結構圖說、結構計算書檢附不全(3)水土保持計畫審查案件【核准函／報告書】檢附不全水土保持計畫尚未審查完成(4)取得雜使或雜併建案件【會審紀錄／雜使影本】檢附不全(5)管區列管事項（依建管處提供內容辦理）檢附不全」等 5 項意見，通知訴願人依建築法第 36 條規定自第 1 次通知改正日起 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。

二、嗣訴願人擬具系爭申請案之水土保持計畫向本府工務局大地工程處（下稱大地處）申請核定，計畫目的記載略以，因系爭申請案之建築基地（系爭土地）未臨接既有道路（本市士林區○○○路），訴願人擬採袋地通行並配合指定建築線，以系爭土地之鄰地即本市士林區○○段○○小段○○地號土地（位於都市計畫第 1 種住宅區，即本市保護區變更為住宅區編號住 6 之 6 重劃區；下稱系爭○○地號土地）為出入之私設通路（非屬水土

保持設施），並已取得該地之土地使用權同意書；經大地處以 105 年 4 月 13 日北市工地審字第 10530832500 號函檢送系爭申請案之水土保持計畫核定本予原處分機關及訴願人等。嗣訴願人以系爭申請案涉及水土保持計畫審查事宜，申請延期審查；案經原處分機關以 105 年 5 月 16 日北市都建字第 10567118300 號函通知訴願人，並副知設計人，請於水土

保持計畫核定函文日起 2 個月內申請復審。經設計人嗣申請復審，由協審單位審查後於 105 年 6 月 1 日將系爭申請案交由原處分機關辦理行政驗收；經原處分機關審查後，於臺北市建築管理工程處協審案查驗紀錄表行政驗收項目及不符內容說明欄簽註：「.....」等 2 點不符規定事項，於 105 年 11 月 8 日退請協審單位查核應改正事項。嗣訴願人依原處分機關就系爭○○地號土地不得作為建築基地出入通路之意見，擬改以中華民國所有之本市士林區○○段○○小段○○地號（管理者為財政部國有財產署）及○○地號（管理者為國防部軍備局）等 2 筆土地（下合稱系爭○○及○○地號土地）為出入通路，並於 106 年間與相關單位進行通行申請之協調（訴願人尚未取得該 2 筆土地之土地使用權同意書）。原處分機關嗣審認訴願人居期未送請復審，已逾建築法復審期限，乃依建築法第 36 條規定，以 107 年 4 月 9 日北市都建字第 10734879500 號函駁回系爭申請案。訴願人不服，於 107

5 月 4 日向本府提起訴願，107 年 5 月 7 日補正訴願程式，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 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。」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2條第1款規定：「本自治條例用語定義如下：一 出入通路：指寬度在三·五公尺以上，且非屬防火巷或防火間隔並提供建築物使用為出入之通路。但建築基地以現有巷道為出入通路且興建之總樓地面積依規定免設停車空間者，其寬度得減為二公尺。」第3條第2項規定：「建築基地未臨接計畫道路或未臨接已指定有案之建築線者，應向主管建築機關申請指定建築線。」第8條第1項規定：「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……。」

臺北市土地使用分區管制自治條例第75條規定：「在保護區內得為下列規定之使用：…二 附條件允許使用……（十七）第五十一組：公害最輕微之工業之製茶業。…。」第97條之5規定：「本自治條例所稱附條件允許使用者，其核准標準由市政府定之，並送臺北市議會備查。」

臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準第1條規定：「本標準依臺北市土地使用分區管制自治條例第九十七條之五規定訂定之。」第2條規定：「臺北市各使用分區附條件允許使用之組別及使用項目如附表。」

附表（節錄）

分區	使用類別	核准條件	備註
保護區	第五十一組：公害最輕微之工業之製茶業。	一、設置地點應臨接寬度六公尺以上之道路，營業樓地板面積五〇平方公尺以上者應臨接寬度八公尺之道路。	
		。二、基地範圍平均坡度不得超過百分之三〇。	
		三、基地範圍以維持百分之八〇以上原地貌為原則。但經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者得酌予放寬。	
		四、基地面積五、〇〇〇平方公尺以上者，須完成都市計畫變更之法定程序始得設置，建築面積二〇〇平方公尺以上者，應送臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審	

議。

臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定第 2 點規定：「基地內原自然地形平均坡度超過百分之三十者，除屬排水、截水溝或滯洪、沉砂及擋土安全之水土保持設施外，不得開挖整地及作為建築使用，亦不得計入檢討建蔽率及容積率，但得計入開發面積。民國 88 年 6 月 7 日前已完成市地重劃及區段徵收地區，不在此限。」

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、本件訴願理由略以：系爭申請案經原處分機關復審後退回修改，復審意見認為系爭○○地號土地屬於住 6 之 6 使用分區，屬於尚未完成的重劃區，故不同意供本申請案通行使用，亦不得作為通路檢討，建議改以系爭○○及○○地號土地作為出入通路檢討，因該 2 筆土地屬財政部國有財產署及國防部軍備局管理之土地，申請程序耗時，依相關單位協調結論由軍備局辦理土地移交給國有財產署接管後才能申請通行使用。請體察本件複雜度及行政程序需時較久，請撤銷原處分。

三、查本件系爭申請案經協審單位審查後，訴願人有如事實欄所述應修改或補正事項，乃由原處分機關通知訴願人限期改正並申請復審，嗣訴願人經大地處核定系爭申請案之水土保持計畫，並經原處分機關同意其延期審查之申請後，由設計人申請復審；案經協審單位審查後，原處分機關辦理行政驗收時，於臺北市建築管理工程處協審案查驗紀錄表行政驗收項目及不符內容說明欄簽註：「……08. 建築物用途 土管附條件准許條件臨接道路寬度請會規劃科。09. 需先經相關單位核備或會辦、會勘事項 本案申請內容是否與水保核定內容一致請說明。……」等 2 點不符規定事項，於 105 年 11 月 8 日退請協審

單

位查核應改正事項。嗣經原處分機關審認訴願人屆期未申請復審，已逾建築法復審期限，乃依建築法第 36 條規定駁回系爭申請案；有建造執照申請書、104 年 11 月 4 日建造執

照

申請案審核結果表、大地處 105 年 4 月 13 日北市工地審字第 10530832500 號函及系爭申

請

案之水土保持計畫核定本、原處分機關 105 年 5 月 16 日北市都建字第 10567118300 號函

、

臺北市建築管理工程處協審案查驗紀錄表、系爭土地及系爭○○地號土地之使用分區圖、土地標示部及所有權部等影本附卷可稽。

四、至訴願人主張復審意見認為系爭○○地號土地不得作為本申請案通行使用，而所建議之作為出入通路檢討之系爭○○及○○地號土地屬財政部國有財產署及國防部軍備局管理之土地，申請使用程序耗時云云。經查：

（一）按申請建造執照，主管建築機關認為不合建築法規定或基於建築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；起造人並應於接獲第 1 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，主管建築機關得將該申請案件予以駁回，揆諸建築法第 35 條及第 36 條等規定自明。本件依原處分所載內容，原處分機關係以訴願人居期未送請復審，已逾建築法復審期限為由，依建築法第 36 條規定駁回系爭申請案；惟查原處分機關業依訴願人之延期審查申請，以 105 年 5 月 16 日北市都建字第 10567118300 號函通知訴願人，請於水土保持計畫核定函（即大地處 105 年 4 月 13 日北市工地審字第 10530832500 號函）文日起 2 個月內申請復審，嗣經系爭申請案之設計人於該期限內經由協審單位申請復審，有系爭申請案之流程紀錄列印畫面資料及 105 年 5 月 7 日協審紀錄表等影本在卷可憑；是本件原處分機關審認訴願人居期未將系爭申請案送請復審似與前開資料未合，復查原處分機關訴願答辯書記載系爭申請案因復審不符規定且已逾建築法第 36 條復審期限而予以駁回，然查屆期未送請復審與申請復審後仍不符規定二者似無同時存在之可能，則本件原處分機關駁回系爭申請案所憑理由及依據為何？依原處分所載尚有未明。

（二）復依原處分機關 107 年 5 月 28 日北市都建字第 10734614100 號函所附訴願答辯書理由

五

、六記載略以，訴願人原選擇作為系爭土地出入通路之系爭○○地號土地，位於都市計畫第 1 種住宅區，無法供系爭土地作為出入通路使用，且訴願人未取得系爭○○及○○地號土地之使用同意書，訴願人無法完成通知改正事項，爰以訴願人復審仍不合規定為由駁回系爭申請案。經查本件依卷附系爭申請案之建造執照申請書及上開水土保持計畫影本記載，訴願人以位於保護區之系爭土地為建築基地，申請興建之建築物用途為製茶廠，依臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準第 2 條附表所定之核准條件，設置地點應臨接寬度 6 公尺以上之道路；惟依系爭土地之使用分區圖顯示，系爭土地未臨接任何都市計畫道路，尚須有臨接系爭土地及本市士林區○○○路（10 公尺寬都市計畫道路）之鄰地作為出入通路；是依建築法第 30 條及臺北市建築管理自治條例第 2 條第 1 款、第 8 條第 1 項等規定，訴願人應取得建築基地之出入通路之土地

使

用同意書。復據卷附系爭申請案之水土保持計畫影本記載，訴願人擬以系爭○○地號土地作為出入通路，且已取得該地全體所有權人之土地使用權同意書。

(三) 再依卷附臺北市建築管理工程處協審案查驗紀錄表影本記載，原處分機關於該表之行政驗收項目及不符內容說明欄簽註：「.....08. 建築物用途 土管附條件准許條件臨接道路寬度請會規劃科。09. 需先經相關單位核備或會辦、會勘事項 本案申請內容是否與水保核定內容一致請說明。.....」等 2 點不符規定事項，乃將系爭申請案退請協審單位查核應改正事項。此與原處分機關訴願答辯書理由五、六記載略以，原處分機關係以系爭○○地號土地位於都市計畫第 1 種住宅區，依該地所在都市計畫使用分區說明無法供系爭土地作為出入通路使用，且訴願人未取得系爭○○及○○地號土地之使用同意書等由，以訴願人復審仍不合規定駁回系爭申請案，事屬二事。準此，系爭申請案不符之規定即有再予釐清之必要。又依系爭○○地號土地之都市計畫使用分區圖之分區說明欄記載：「.....申請建築時，應依環境影響評估審查結論及臺北市山坡地開發建築要點（現已改為臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定）規定，原自然地形平均坡度超過 30% 者，除水土保持必要設施外，不得作為建築使用，也不得計入建築基地面積檢討建蔽率及容積率，但可計入開發範圍.....。」內容以觀，系爭○○地號土地是否有臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定之適用？原處分機關認定系爭○○地號土地不得作為系爭土地之出入通路之法令依據及理由為何？遍查全卷並無相關資料可資審究。為究明上述疑義，本府法務局乃以 107 年 7 月 2 日北市法訴二字第 1076090607 號函詢原處分機關，請其就「土管附條件准許條件臨接道路寬度請會規劃科」所指為何、系爭○○地號土地適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定之依據及該地不得作為訴願人建築基地之出入通路之法令依據及理由等事項補充說明。

(四) 經原處分機關以 107 年 7 月 17 日北市都授建字第 1076008783 號函復說明，關於「土管附

條件准許條件臨接道路寬度請會規劃科」係指系爭土地依前開核准標準第 2 條附表所定之核准條件，須經由他人土地以臨接寬度 6 公尺之道路，並應取得通行土地所有權人之使用同意書；至系爭○○地號土地不得作為系爭土地之出入通路一節，因系爭○○地號土地位於本市編號住 6 之 6 重劃區，依本府 86 年 10 月 24 日府都二字第

8607599500

號公告之「擬訂台北市住六 - 六地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案」計畫圖說規定，開發單位應辦理都市設計審議、交通維持計畫、環境影響評估、環境保護對策檢討等相關審查，始得有條件接受開發（參計畫書第 25 至 27 頁），並檢附原處分機關 97 年 1 月 14 日北市都規字第 09636611100 號函影本供核。據上，本件訴願人既未依上開本府都市計畫規定辦理系爭○○地號土地相關審查，其將該土地列為建築基地進行開發，即與上開都市計畫規定不合；是原處分機關認定系爭○○地號土地不得作為系爭土地

之出入通路，尚無違誤。又訴願人迄今尚未取得系爭土地出入通路之鄰地即系爭○○及○○地號土地之使用同意書，依建築法第 36 條規定應以訴願人復審不合規定為由駁回系爭申請案。準此，本件原處分雖有如前述處分所憑理由不當之情形，惟與訴願人因未取得系爭土地出入通路之使用同意，依建築法第 36 條規定仍應駁回系爭申請案之結果並無二致。從而，依訴願法第 79 條第 2 項：「原行政處分所憑理由雖屬不當，但依其他理由認為正當者，應以訴願為無理由。」之規定，原處分仍應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項及第 2 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 范 文 清

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

委員 盛 子 龍

委員 劉 昌 坪

中華民國 107 年 7 月 31 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：臺北市士林區福國路 101 號）