

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人等 2 人因申請建造執照等事件，不服臺北市建築管理工程處民國 107 年 4 月 26 日北市都

建照字第 10747956700 號函及原處分機關 107 年 7 月 5 日北市都建字第 1076096122 號函，提起訴

願，本府決定如下：

主文

一、關於原處分機關 107 年 7 月 5 日北市都建字第 1076096122 號函部分撤銷，由原處分機關於

決定書送達之次日起 90 日內另為處分。

二、關於臺北市建築管理工程處 107 年 4 月 26 日北市都建照字第 10747956700 號函部分，訴願

不受理。

事實

一、本市南港區○○段○○小段○○地號土地（下稱系爭土地）位於農業區，其上坐落同區段同小段 XXX 建號建物（門牌號碼：本市南港區○○○路○○段○○巷○○弄○○號，下稱系爭建物），系爭建物前經原處分機關認定符合臺北市建築管理自治條例第 35 條規定，乃以民國（下同）98 年 9 月 16 日北市都建字第 09863693300 號函同意核發舊有合法建

築物證明予案外人○○○。嗣案外人○○○於 98 年 12 月 30 日因買賣登記取得系爭土地及系爭建物之所有權（系爭土地及系爭建物於 100 年 12 月 30 日設定抵押權予訴願人等 2 人）

，於 100 年 7 月 11 日以系爭土地為建築基地向原處分機關依臺北市土地使用分區管制規則（按：即現行臺北市土地使用分區管制自治條例）第 71 條之 1 第 1 項規定，申請就農業區內原有合法建築物拆除，並於原地新建 1 幢 1 棟地上 3 層、地下 1 層共 1 戶之建築物；惟因

農業區合法房屋整建並無相關規定，案經原處分機關所屬本市建築管理處（現更名為臺北市建築管理工程處，下稱建管處）於 100 年 10 月 20 日簽准關於農業區合法房屋整建之

申請，爾後將比照臺北市保護區原有合法建築物申請整建要點規定辦理，因上開申請案於 100 年 7 月 11 日掛號時無相關規定，免適用上開整建要點規定；嗣經原處分機關於 101 年 1 月 10 日核發 101 建字第 XXXX 號建造執照（下稱系爭 101 建照，併案辦理系爭建物之拆

除）予起造人○○○。系爭 101 建照之起造人嗣變更為案外人○○○，系爭建物於 101 年 6 月 11 日辦竣滅失登記；嗣因系爭 101 建照未能於申報開工日（101 年 10 月 5 日）起 13 個月

內竣工，亦未申請展期，系爭 101 建照依建築法第 53 條第 2 項規定，自規定得展期之期限屆滿之日起，失其效力。

二、嗣訴願人等 2 人於 103 年 6 月 27 日因拍賣取得系爭土地所有權，訴願人等 2 人又以位於農業

區之系爭土地為建築基地，欲興建 1 幢 1 棟地上 3 層、地下 1 層之建築物 1 戶，委由設計人

○○○建築師事務所於 103 年 12 月 11 日以建造執照申請書（掛號號碼 103 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 103 年 12 月 18 日建造執照申請案審核結果表「應修改或補正事項」欄簽註：「..... (6) 綠建築專章檢討報告書檢附不全 (7) 基地無保護樹木切結書 ..... 檢附不全..... (10) 農舍／保護區原有合法房屋整建【會勘／綜理表】檢附不全 辦理會勘並檢附原有合法房屋資料.....」等 15 項，通知訴願人等 2 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，得將申請案予以註銷。嗣經設計人申請復審，由協審單位審查後於 105 年 6 月 30 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 1、2 之行政驗收項目及不符內容說明欄簽註之意見為：關於項目 03. 有無檢附建築法第 32 條規定之建築物工程圖樣及說明書部分：山坡地地形圖未由測量技師簽證、請查明土讓液化及地質敏感等相關資料、補檢討消防救災動線原則、補附無樹保切結書、有無現有巷請釐清；項目 09. 需先經相關單位核備或會辦、會勘事項部分：補附綠建築自治條例綜理表+切結書；項目 10. 需辦理行政簽報項目之建築師簽證綜理表部分：臺北市保護區原有合法建築物申請整建要點綜理表第 5 點及第 7 點檢討不全；乃退請協審單位查核應改正事項。

三、嗣建管處就訴願人○○○陳情系爭土地房屋整建疑義，以 107 年 4 月 26 日北市都建照字第 10747956700 號函（下稱 107 年 4 月 26 日函）復訴願人○○○略以，系爭申請案將於該處

釐清現場會勘結論及全案適法性後儘速准駁，系爭 101 建照於掛號時已由抵押權人（○○股份有限公司）出具建物拆除同意書後准予發照，另建照工程施工當時，未有法院通知不得繼續施工之假處分裁定。原處分機關嗣審認訴願人等 2 人之復審仍不符規定，乃依建築法第 36 條規定，以 107 年 7 月 5 日北市都建字第 1076096122 號函（下稱原處分）駁回。

回系爭申請案。其間，訴願人等 2 人不服建管處 107 年 4 月 26 日函，於 107 年 6 月 29 日經由

建管處向本府提起訴願，7 月 24 日追加不服原處分及補充訴願理由，8 月 3 日補正訴願程式，並據建管處及原處分機關檢卷答辯。

#### 理由

壹、關於原處分部分：

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。」

中央法規標準法第 18 條規定：「各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。但舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規。」

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：……三 南港、內湖區：民國五十八年八月二十二日……。」

臺北市土地使用分區管制自治條例第 71 條之 1 第 1 項規定：「農業區內原有合法建築物（包括農舍及農業倉庫）拆除後之新建、增建、改建或修建，限於原地建造並以一戶一幢

為原則。但得為獨立或雙拼住宅。雙拼住宅應以編有門牌之二幢或二戶以上合法建築物共同提出申請。」第 72 條第 1 項、第 3 項及第 4 項規定：「農業區內建築物之建蔽率及高度不得超過下表規定。（節錄）

建築物種類	建蔽率	高度
第四種：原有合法建築物拆除後之新建、增建、改建或修建	40%	10.5 公尺以下之 3 層樓

」

「第一項第四種原有合法建築物拆除後之新建、增建、改建或修建，其建築面積（包括原有未拆除建築面積）合計不得超過一六五平方公尺。」「第一項第一種、第二種與第四種建築物應設置斜屋頂，其相關規範由市政府定之。」第 72 條之 1 規定：「農業區內申請建築者，建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上將建築物及空地分別著色標示之，其建蔽率已達最高限制者，嗣後不論該地是否分割，均不得再申請建築。」

臺北市保護區原有合法建築物申請整建要點第 1 點規定：「臺北市政府（以下簡稱本府）依據臺北市土地使用分區管制自治條例（以下簡稱管制自治條例）之規定，針對臺北市（以下簡稱本市）保護區內原有合法建築物申請整建，特訂定本要點。」第 5 點規定：「起造人限為原有合法建築物之所有權人或經其同意之配偶或直系血親。」第 7 點規定：「申請整建時，除已領有使用執照之建築物免辦理會勘認定外，應由本府都市發展局會同產業發展局、工務局大地工程處及轄區區公所、戶政事務所派員實地會勘認定原有合法建築物現實存在，並符合本要點之規定，於報請本府核准後，始得核發建造執照。」

內政部 84 年 4 月 21 日台內營字第 8402867 號函釋：「..... 說明：.... . 二 按中央法規

標準法第十八條所稱『處理程序終結』，為考量建築行為具有連續之特性，於申請建築許可，係指申請建造執照之日起至發給使用執照或依法註銷其申請案件以前而言。是凡建築物於興工前或施工中申請變更設計時，其申請變更設計部分，如不妨礙都市計畫或區域計畫有關公共設施用地之劃設，或新修正之建築法令未有廢除或禁止之規定者，在程序未終結前，仍得適用原建造執照申請時之法令規定。.....」

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：原處分說明二復審仍不符規定事項（一）至（七），訴願人等 2 人於訴願書證物 5 之回應表一一回應，已檢附、補附相關圖說及簽證；原處分機關關於未駁回系爭申請案前，一再要求繳交大地企劃工程費、水土保持保證金等行政規費，訴願人等 2 人基於信賴保護原則，以為系爭申請案已經原處分機關審核，僅需繳交上述行政規費，申請建照應可順利進行，事後卻以系爭 101 建照掛號時已由當時之抵押權人出具同意書等理由，要求釐清會勘結論及全案適法性，才予以准駁，業已造成訴願人等 2 人對本案信賴利益之侵害；案外人○○○於 100 年 12 月 30 日已將系爭建物設定抵押權予訴願人等 2 人，其竟未經訴願人等 2 人同意之下，逕僱工拆除系爭建物，造成訴願人等 2 人巨大損失，請撤銷原處分。

三、查本件系爭申請案經協審單位審查後，認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等 2 人限期改正並申請復審，嗣設計人申請復審，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 1、2 之行政驗收項目及不符內容說明欄簽註如事實欄所述不符規定事項，並退請協審單位查核應改正事項。嗣原處分機關審認訴願人等 2 人復審仍不符規定，乃依建築法第 36 條規定駁回系爭申請案。復據原處分機關 107 年 9 月 21 日北市都建字第 1076123289 號函所附訴願答辯

書之理由三記載略以：「……（一）查本案基地位屬農業區，申請原有合法建築物整建時，除應依『臺北市土地使用分區管制自治條例第 72 條』檢討外，亦應符合『臺北市保護區原有合法建築申請整建要點』之規定，係於 101 年間簽奉核可……爰本案有關合法房屋整建條件係依前開規定所檢討……（五）另依『臺北市保護區原有合法建築申請整建要點』第 5 條規定：『起造人限為原有合法建築物之所有權人或經其同意之配偶或直系血親。』……本案起造人在取得本基地產權時，基地上之原有建築物已拆除，並未能取得建物之所有權……綜上，本案訴願人擬以○○段○○小段 XXX 建號建築物之名義申請整建，並未符合前開要點第 5 點之身分規定。（六）故即使訴願人補齊其餘需改正之書件，依前段所述仍無法達成核發執照之要件……本案並未能符合整建要點之規定，故認符合復審仍不符規定之條件，遂依建築法第 36 條之規定予以駁回。……」依上開答辯書內容，可知原處分機關駁回系爭申請案，係以訴願人等 2 人未取得系爭建物之所有權，不符臺北市保護區原有合法建築物申請整建要點（下稱保護區原有建物整建要點）第 5 點所定起造人限為原有合法建築物之所有權人為由，有系爭土地及系爭建物異動索引表、臺灣士林地方法院 103 年 8 月 25 日士院俊 101 司執高字第 45947 號執行

命令及該院民事執行處 107 年 2 月 21 日士院彩 101 司執高字第 45947 號函、臺北市建築管理

工程處協審案查驗紀錄表等影本附卷可稽。

四、惟按申請建造執照，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。本件依原處分之說明二記載，原處分機關係以系爭申請案復審仍有 7 項不符規定事項：「（一）請查明土讓液化及地質敏感等相關資料。（二）補附無樹保切結書。（三）補檢討消防救災動線原則。（四）現況實測圖有無現有巷請釐清。（五）補附綠建築自治條例綜理表及切結書。（六）山坡地形圖未由測量技師簽證。（七）臺北市保護區原有合法建築物申請整建要點綜理表第 5 點及第 7 點檢討不全。」為由，依建築法第 36 條規定駁回系爭申請案。然關於不符規定事項（一）至（六）部分，訴願人等 2 人於 107 年 7 月 24 日訴願書主張其等已檢附、補附相關圖說及簽證，並檢附證

物 5 及附件一至六等相關文件供核；另依原處分機關之訴願答辯書內容，並未就訴願人等 2 人主張其等已補齊相關文件一節有所爭執。是以，訴願書證物 5 所附附件一至六等文件，是否係於原處分機關駁回申請前即已提出？如是，則訴願人等 2 人所提文件有不符規定之原因為何？凡此涉及系爭申請案是否有建築法第 36 條所定復審仍不符規定而得駁回申請之判斷，為此，本府法務局乃以 107 年 10 月 1 日北市法訴二字第 1076091337 號函

請

原處分機關說明；惟原處分機關 107 年 10 月 23 日北市都授建字第 1076042365 號函復內容

仍未對此明確回應。準此，原處分機關就系爭申請案審認有原處分說明二所指不符規定事項（一）至（六）情事，即有可議之處。

五、復依前開內政部 84 年 4 月 21 日函釋意旨，建造執照申請案之法令適用為申請日起至發給使用執照或依法註銷其申請案件以前之法令；是本件系爭申請案應適用之法令，係指申請日（103 年 12 月 11 日）起至駁回日（107 年 7 月 5 日）前之法令。經查，關於原處分說明

二所指訴願人等 2 人不符規定之事項（七）部分，係以系爭申請案應依保護區原有建物整建要點進行檢討，系爭申請案不符合第 5 點及第 7 點規定，意即申請時原有合法建築物現實存在，而申請建築執照之起造人為原有合法建築物之所有權人或經其同意之配偶或直系血親。再依原處分機關之訴願答辯書記載內容及所附資料，建管處於 100 年 10 月 20

日就本市農業區合法房屋之整建比照保護區原有建物整建要點規定一事簽奉核可，故原處分機關認為系爭申請案有關農業區原有合法建築物整建條件應比照保護區原有建物整建要點規定檢討。惟查前開臺北市土地使用分區管制自治條例第 71 條之 1 及第 72 條似未規定農業區內原有合法建築物拆除後之新建，應比照保護區原有建物整建要點規定辦理；另依保護區原有建物整建要點第 1 點規定，該要點係針對本市保護區內原有合法建築物申請整建之規範，全文亦似無農業區內原有合法建築物之新建應比照該要點之規定；再者，於建管處網站之建築執照行政項目綜理表區所張貼之相關文件，其中關於「保護區原有合法建築物申請整建建築師綜理表」、「保護區原有合法建築物申請整建建築師綜理表說明」、「保護區及農業區農民申請建築農舍建築師綜理表」、「保護區及農業區農民申請建築農舍建築師綜理表說明」等文件內，似未有農業區內原有合法房屋之整建應比照保護區原有建物整建要點進行檢討之文字。基上，系爭申請案之建築基地即系爭土地既係位於農業區，區內原有合法建築物拆除後之新建除應符合上開自治條例第 71 條之 1、第 72 條等規定外，仍須依保護區原有建物整建要點進行檢討之論據為何？又系爭申請案是否符合上開自治條例關於農業區內申請建築房屋之相關規定？均非無疑，為究明上述疑義，本府法務局乃以上開 107 年 10 月 1 日函請原處分機關說明，惟原處分機關上開 107 年 10 月 23 日函復內容仍未就上開疑義予以說明；準此，原處分機關以系爭申請案不符保護區原有建物整建要點第 5 點及第 7 點規定予以駁回之論據，尚有再予釐清確認之必要。從而，為求原處分之正確適法及維護訴願人等 2 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。

## 貳、關於建管處 107 年 4 月 26 日函部分：

一、按訴願法第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……八、對於非行政處分……提起訴願者。」

行政法院 62 年裁字第 41 號判例：「官署所為單純的事實敘述或理由說明，並非對人民之請求有所准駁，既不因該項敘述或說明而生法律上之效果，非訴願法上之行政處分，人民對之提起訴願，自非法之所許。」

二、查建管處 107 年 4 月 26 日函，係就訴願人○○○陳情系爭土地房屋整建疑義，回復說明系爭申請案將於釐清現場會勘結論及全案適法性後儘速准駁，另系爭 101 建照於掛號時已由抵押權人出具建物拆除同意書後准予發照，建照工程施工當時，未有法院通知不得繼續施工之假處分裁定等情，核其性質，應屬事實敘述及理由說明之觀念通知，並非對訴願人等 2 人所為之行政處分。訴願人等 2 人遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定及判例意旨，自非法之所許。

參、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為有理由；依訴願法第 77 條第 8 款及第 81 條，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 吳秦雯  
委員 王曼萍  
委員 陳愛娥

中華民國 107 年 10 月 30 日

如對本決定訴願不受理部分不服者，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）