

訴 願 人 ○○○

送達代收人：○○○

訴願參加人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴願參加人

之代理人 ○○○律師

訴願參加人

之代理人 ○○○律師

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因拆除執照事件，不服原處分機關民國 107 年 2 月 23 日拆字第 xxxx 號拆除執照，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（下稱○○銀行）委託○○建築師事務所檢具拆除執照申請書、無產權切結書及土地登記第一類謄本等文件，就本市松山區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 7 筆土地（下稱系爭土地）上門牌號碼本市松山區○○街○○號○○至○○樓、○○街○○號○○至○○樓、○○街○○號○○至○○樓、○○街○○號○○至○○樓等建物，向原處分機關申請拆除執照，經原處分機關審查後，依建築法第 80 條規定，於民國（下同）107 年 2 月 23 日核發 107 年拆字第 xxxx 號拆除執照（下稱系爭拆

除執照）在案。訴願人不服系爭拆除執照，於 107 年 8 月 17 日向本府提起訴願，107 年 11 月 9 日

、108 年 1 月 7 日、2 月 19 日、2 月 25 日補充訴願理由，訴願參加人於 107 年 10 月 19 日向本府請求

參加訴願，107 年 11 月 16 日補正參加訴願程式，107 年 12 月 5 日補充訴願參加理由，108 年 3 月 4

日補正訴願參加程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、查訴願人主張系爭拆除執照所列建物門牌號碼本市松山區○○街○○號○○至○○樓之建築物（下稱系爭建物）為其所有，並檢附房屋稅籍證明書影本供參，是其對於系爭拆除執照，應認有法律上利害關係，得提起本件訴願；又本件提起訴願日期（107年8月17日），距系爭拆除執照核發日期107年2月23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；另查訴願參加人因信託登記而取得系爭建物坐落之系爭土地所有權，系爭建物拆除與否對其土地使用有直接之影響，且訴願參加人申請變更為系爭拆除執照申請人一案，業經原處分機關以108年1月9日北市都授建字第1076046208號函同意備查在案，故本件訴願決定如撤銷原處分，足以影響其權益，依訴願法第28條第2項規定，准其參加訴願程序表示意見；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條第1項規定：「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26條規定：「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關依本法規定核發之執照，僅為對申請建造、使用或拆除之許可。建築物起造人、或設計人、或監造人、或承造人，如有侵害他人財產，或肇致危險或傷害他人時，應視其情形，分別依法負其責任。」第28條規定：「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。二、雜項執照：雜項工作物之建築，應請領雜項執照。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。四、拆除執照：建築物之拆除，應請領拆除執照。」第78條規定：「建築物之拆除應先請領拆除執照……。」第79條規定：「申請拆除執照應備具申請書，並檢附建築物之權利證明文件或其他合法證明。」第80條規定：「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應自收到前條書件之日起五日內審查完竣，合於規定者，發給拆除執照；不合者，予以駁回。」

臺北市建築管理自治條例第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：……三、拆除執照：（一）建築物之位置圖及平面圖。（二）建物所有權狀影本或其他證明文件。」

內政部101年11月16日內授營建管字第1010811005號函釋：「……三、又同案另詢

『

…建築物或雜項工作物因未辦理保存登記故不知其所有權人為何，先行拆除補辦拆除執照時，該建築物之產權應如何認定…』乙節，查申請拆除執照應檢附建築物之權利證明文件或其他合法證明，本法79條已為明定。惟未辦理產權登記之建築物，其合法證明文件之檢附方式，請貴局就個案事實認定或依行政程序法第159條（第2項第2款）規定訂定行政規則憑處。」

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：

- (一) 訴願人從未將系爭建物之事實上處分權移轉予他人，系爭建物之使用收益權，自 95 年迄今，均由訴願人與○○○依出租予他人使用方式而行使未輟，訴願人從未將系爭建物「交付（點交）」予○○○銀行或任何他人，○○○銀行或任何他人從未因「受領交付而取得系爭建物之事實上處分權」，無權以建物所有權人身分向原處分機關申請拆除執照；原處分機關核准系爭拆除執照，其認事用法所依憑之文件與內容確有違法暨不當等重大明顯之瑕疵，與臺北市建築管理自治條例第 8 條規定之要件有違，更已嚴重侵害法治與訴願人應受保障之財產權益，自應予撤銷。
- (二) 訴願人前因信取○○○股份有限公司（下稱○○○公司）代表人○○○（下稱○君）、總經理○○○（下稱○君）等人所稱，配合該公司整合開發土地以利合建所需，乃同意由○君作為買受人，由○○○與訴願人共同簽訂系爭建物坐落之基地之買賣契約，屬通謀虛偽不實之交易；不意，辦理賣賣移轉過戶系爭基地後，在全然未經訴願人同意或授權下，旋即將系爭基地供作抵押擔保品，持向○○○公司詐貸取得不法利益，更於 107 年 1 月 31 日將系爭基地出售予○○○公司（下稱○○○公司），嚴重殘害訴願人等人權益，更以對系爭建物之承租人提出刑事侵占與民事遷讓返還房屋訴訟之卑劣手段，作為欲遂行強占取得系爭房屋占有管領權之不法目的；系爭基地另一所有權人○○○已對○君、○君等人提案申告；系爭買賣契約書之買賣價金係配合其等籌劃之作帳金流而為，指定匯入○○○ 1 人之專戶內，嗣即由○○○公司代表人○君等人事後持據保管之存摺與印鑑章，再要求○○○配合前往取款認證等方式，分次取盡而回流一空；系爭基地之地主實質合意且成立之法律關係即「合建」而非買賣，訴願人等人日後仍得本於地主身分分取合建房屋，經○君、○君等人於偵訊過程中供稱在案，並可自虛訂之買賣簽約日起長達 4 年多餘，仍係由訴願人等自主出租他人使用而為收益等情益明。
- (三) 訴願人及○○○等人並無將系爭土地作價出售予○君之事實，復可由○○○公司於 106 年 6 月 19 日通知訴願人前去領取「合建保證金」支票，及由○君、○君草擬而簽署 104 年 2 月 12 日及 106 年 6 月 12 日之承諾書等事證可稽； 103 年 1 月 16 日合建契約書有關點交

土地之約定係明定於第 10 條，依該條所定，○○○公司應於依約取得本合建案之建造執照核發後以書面通知訴願人履行，訴願人接獲前開通知後始負有點交土地予○○○公司

之義務，且必俟訴願人逾期未點交，○○公司方始有權逕將系爭建物拆除之權，○君有何權利將根本非屬伊取得之權利再讓售予他人？乃至續由參加人以利害關係人為主張云云？○○公司早已銷聲匿跡，迄今為止，更無○○公司依約履行前述合建義務可言，又怎會有逕為拆除系爭建物之權利存在？

#### 四、本件訴願參加人參加理由略以：

(一) ○君與○○○、訴願人、○○○3人於103年12月23日簽立不動產買賣契約書，由○君

依土地法第34條之1規定，買受系爭基地之土地全部所有權及其上未經保存登記之地上物違章建物即系爭建物之事實上處分權，並於104年2月4日完成系爭基地所有權變更登記，系爭建物則由於當時正由原事實上處分權人○○○、訴願人分別出租予訴外人○○○、○○○使用而無法現實交付，因此買賣雙方即於不動產買賣契約書第2條約定：「本不動產上之地上物任由買方自行處理，賣方絕無異議。」以觀念交付之方式作為系爭建物事實上處分權之移轉交付；嗣○君與○○公司分別於104年2月12日、106年6月12日簽立承諾書，同時開立支票與本票作為履約之擔保，承諾渠等2人出售系爭基地持分應得之價金，會由將來系爭基地全部整合完成興建房屋後，按○○○、訴願人與○○公司原約定之合建利益為給付，由承諾書足可證明○○○、訴願人確實有將系爭基地之所有權及系爭建物之事實上處分權出售予○君之意，訴願人陳稱不動產買賣契約書係通謀虛偽所簽訂云云，並非事實。

(二) ○○○於出售系爭基地持分後不久，竟認為後續合建進度緩慢、系爭基地設定抵押貸款等事宜而心生不滿，執意片面毀約不欲配合合建，甚而對○君提出詐欺等刑事告訴，嗣經前臺北地方法院檢察署偵查後，於106年11月1日予以不起訴處分，前臺灣高等法院檢察署於106年12月15日予以駁回再議處分；○○○、訴願人2人明知○君已為

系

爭建物事實上處分權人，竟未經○君之同意，私自將系爭建物出租予訴外人○○○、○○○，導致○君無法處置系爭基地與系爭建物，延宕開發，開發成本提高而無力負荷，不得已於107年1月31日將系爭基地所有權及系爭建物事實上處分權出售轉讓予○○公司，○○公司業已對○○○、○○○提起遷讓返還系爭建物之訴訟，現由臺灣臺北地方法院審理中。

(三) 訴願人並非系爭基地之所有權人，亦非系爭建物之事實上處分權人，自非系爭拆除執照之利害關係人，是訴願人提起本件訴願，實無理由。

五、查○○銀行委託○○○建築師事務所檢具拆除執照申請書、無產權切結書及土地登記第一類謄本等文件，向原處分機關申請系爭土地上門牌號碼本市松山區○○街○○號○○至○○樓、○○街○○號○○至○○樓、○○街○○號○至○○樓、○○街○○號○○

至○○樓等建物之拆除執照，經原處分機關於 107 年 2 月 23 日核准發給 107 拆字第 xxxx 號

拆除執照。有拆除執照申請書、無產權切結書及土地登記謄本等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

六、至訴願人主張系爭建物為未辦保存登記之建物，訴願人從未將系爭建物之事實上處分權移轉予他人，且自 95 年迄今均由訴願人出租予他人使用，原處分機關核准系爭拆除執照所依憑之文件與內容確有違法及不當等重大明顯之瑕疵，且與臺北市建築管理自治條例第 8 條規定之要件有違，而應予撤銷；訴願人係為求其與○○公司所簽訂之合建契約順利進行，故與○君簽訂虛偽買賣契約將系爭土地移轉予○君，該虛偽買賣所涉爭議，正由臺灣臺北地方法院審理中，並已申告刑事偵辦中；訴願人並無將系爭土地作價出售予○君之事實，○○銀行或任何他人均無權以建物所有權人身分向原處分機關申請拆除執照云云。按申請拆除執照應備具申請書，並檢附建築物之權利證明文件或其他合法證明，為建築法第 79 條所明定；另未辦理產權登記之建築物，其合法證明文件之檢附方式，應就個案事實認定或依行政程序法第 159 條（第 2 項第 2 款）規定訂定行政規則憑處，有內政部 101 年 11 月 16 日內授營建管字第 1010811005 號函釋意旨可資參照。經查本府為辦

理拆除執照申請案之審查事宜，訂有「拆除執照申請案首次掛號規定項目審查表」，並經本府以 98 年 12 月 24 日（98）府都建字第 09863773300 號令發布，於 99 年 1 月 1 日起實施

。依該審查表協審項目項次 13「拆除同意書（含設定抵押同意書、無產權登記切結）」之「收件應注意事項及說明」欄位記載略以：「.....拆除建物如為無產權，則應檢附水電單或納稅證明，如無法檢具亦應切結如有糾紛由申請人自行負責。」本件系爭建物為未辦理建物所有權第 1 次登記之房屋，申請人○○銀行出具無產權切結書，切結若有產權糾紛或損及他人權益之事情發生，願負一切法律責任，原處分機關據以核發系爭拆除執照，尚無違誤。至於訴願人與○君間之土地買賣契約是否為通謀虛偽之買賣契約，及訴願人是否仍為系爭建物之所有權人等爭議，屬其等間之私權爭執，依建築法第 26 條第 2 項規定，如有侵害他人財產，或肇致危險或傷害他人等情事，應視其情形，分別依法負其責任，尚非為本件原處分機關審查是否核發系爭拆除執照所應審查之事項。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關核發系爭拆除執照，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

七、另關於訴願人申請停止執行一節，前經本府以 107 年 8 月 31 日府訴二字第 1072091270 號函

准原處分關於系爭建物部分停止執行；嗣因訴願參加人申請撤銷上開停止執行，經本府

審認停止執行之原因已消滅，爰以 107 年 11 月 14 日府訴二字第 1072091816 號函撤銷上開

停止執行，併予敘明。

八、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	王	韻	茹
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	劉	昌	坪
委員	范	秀	羽

中華民國 108 年 3 月 11 日

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）