

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因申請認定合法建築物事件，不服原處分機關民國 107 年 12 月 10 日北市都建字第 10760

45039 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人委由代理人○○○檢附合法房屋切結書、本市士林區○○段○○小段○○地號土地（下稱系爭土地）之土地謄本、地籍圖謄本、土地所有權狀、日治時期總督府繪製二萬分之一台灣堡圖（1921 大正版）、合法房屋證明申請建築師簽證表、建築物地籍套繪圖、各層平面圖及各向立面圖等影本資料於民國（下同）107 年 2 月 26 日就其所有位於系爭土地地下之圓柱形構造物（下稱系爭構造物）向原處分機關申請合法房屋證明，案經原處分機關以 107 年 5 月 14 日北市都建字第 10736256500 號函復訴願人，該構造物為碉堡

，與建築法第 4 條及第 5 條規定不符，所請歉難同意辦理。訴願人不服，第 1 次向本府提起訴願，經本府審認本案原處分機關是否有通知訴願人限期補正不明為由，爰以 107 年 8 月 28 日府訴二字第 1072091195 號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。」在案。

二、嗣經原處分機關依本府上開訴願決定撤銷意旨重新審查後，以 107 年 9 月 10 日北市都建字第 1076030655 號函（下稱 107 年 9 月 10 日函）略以：「……說明：……二、都市計畫

發布前之舊有房屋，其所有權人申請認定合法建築物者，應依臺北市建築管理自治條例第 35 條規定，檢具申請書及下列文件：（一）切結書：註明如有不實申請，願負法律責任。（二）建築物所有權相關證件：如建築改良物登記簿謄本、買賣契約等。（三）土地所有權相關證件：如土地登記簿謄本、土地使用同意書等。（四）都市計畫發布實施前建造完成者，應檢附載明建物完成日期之建築改良物登記簿謄本、課稅始期證明、接水、接電日期證明、第一次水電費收據、載有該建築物資料之土地現況調查清冊或卡片之謄本、戶口遷入證明、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。（五）經建築師及申請人簽認之各層平面圖、立面圖（比例尺 1/100）、

地籍配置圖（1/500、或 1/600 或 1/1200）、面積計算表及彩色相片（各向正立面、屋頂及周圍環境）。三、前項合法建築物之樓地板面積、樓層數、建築物形狀及構造，以建築改良物登記簿謄本或課稅證明之資料認定；僅有水電證明而無建築改良物登記簿謄本或課稅證明之資料者，得依航測圖認定。房屋構造、結構安全及各項圖說由建築師負責。四、士林區都市計畫發布實施日期為：民國 59 年 7 月 4 日。五、本案尚不符說明二第（二）及第（四）款規定文件，請臺端於本文到 30 日內依臺北市建築管理自治條例第 35 條規定各款文件，並委託建築師檢討澄清現況構造物是否屬合法房屋及是否符合前開規定後，檢具相關證明文件向本處申請辦理，倘逾期未補正或補正後仍不符規定，本局仍依規定予以駁回。」通知訴願人補正，期間，訴願人於 107 年 9 月 4 日向原處分機關檢送不動產買賣契約書影本（註明含土地上之所有地上物）作為建築物所有權相關證件；及日治時期總督府繪製二萬分之一台灣堡圖（1921 大正版）、臺北市政府警察局 106 年 6 月 13 日北市警管字第 10635297400 號函、第三作戰區指揮部 106 年 7 月 17 日陸六軍作字第

10

60008198 號書函及臺北市歷史圖資展示系統 37 年航測影像與現今行政區套圖等影本資料作為都市計畫發布實施前建造完成證明；原處分機關乃以 107 年 9 月 18 日北市都建字第

10

76033220 號函（下稱 107 年 9 月 18 日函）復略以：「……說明：……五、本案尚不符

符

事項說明如下：（一）第 1 款：切結書，未檢附。（二）第 2 款：建築物所有權相關證件，檢附買賣契約未有該構造物標示範圍。（三）第 4 款：建物完成日期之建築改良物登記簿謄本、課稅始期證明、接水、接電日期證明、第一次水電費收據、載有該建築物資料之土地現況調查清冊或卡片之謄本、戶口遷入證明、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖等文件未能佐證該碉堡構造物，具有個人或公眾使用之建築物用途及機能，且未能佐證該構造物迄今未曾拆除重建持續存在。（四）不符上述說明三規定，所檢附之日治時期總督府繪製二萬分之一台灣堡圖（1921 大正版）顯示之構造物，與現況照片、建築師及申請人簽認圖說之樓地板面積、樓層數、建築物形狀及構造不一致。六、除申請書抽存外，檢還申請書圖文件一份，另上述不符事項請臺端於本文到 20 日內依臺北市建築管理自治條例第 35 條規定各款文件，並委託建築師檢討澄清現況構造物是否屬合法房屋及是否符合前開規定後，檢具相關證明文件向本處申請辦理，倘逾期未補正或補正後仍不符規定，本局仍依規定予以駁回。」訴願人不服上開 107 年 9 月 10 日函及 107 年 9 月 18 日函，向本府提起訴願，案經本府以該等函復

僅係

通知訴願人補正相關資料之觀念通知，並非對訴願人所為之行政處分，乃以 107 年 12 月

28 日府訴二字第 1072092050 號訴願決定：「訴願不受理。」在案。期間，訴願人於 107 年 10 月 9 日來文向原處分機關表示其確實已依臺北市建築管理自治條例第 35 條規定，檢具完整書圖文件，請依法秉公審理其申請案等語；案經原處分機關審認訴願人之申請不符合臺北市建築管理自治條例第 35 條規定，乃以 107 年 12 月 10 日北市都建字第

10760450

39 號函（下稱原處分）復訴願人略以：「主旨：有關臺端於本市士林區○○段○○小段○○地號土地之碉堡式構造物申請認定合法建築物一案，本局歉難同意辦理.....說明.....三、旨揭地號土地擬依『臺北市建築管理自治條例』第 35 條申請合法建築物認定一案，不符規定事項如下：（一）查申請資料中『不動產買賣契約書』內第一條第二項建物標示空白，無法審認為前開法條第 2 款建築物所有權相關文件之建築物。（二）另查臺北市歷史圖資展示系統 1921 台灣堡圖（大正版）圖面，標示位置無臺端指稱之構造物.....。」訴願人不服，於 108 年 1 月 9 日再次向本府提起訴願，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 4 條規定：「本法所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。」第 5 條規定：「本法所稱供公眾使用之建築物，為供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂及其他供公眾使用之建築物。」第 7 條規定：「本法所稱雜項工作物，為營業爐灶、水塔、瞭望臺、招牌廣告、樹立廣告、散裝倉、廣播塔、煙囪、圍牆、機械遊樂設施、游泳池、地下儲藏庫、建築所需駁坎、挖填土石方等工程及建築物興建完成後增設之中央系統空氣調節設備、昇降設備、機械停車設備、防空避難設備、污物處理設施等。」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：一 切結書：註明如有不實申請，願負法律責任。二 建築物所有權相關證件：如建築改良物登記簿謄本、買賣契約等。三 土地所有權相關證件：如土地登記簿謄本、土地使用同意書等。四 都市計畫發布實施前建造完成者，應檢附載明建物完成日期之建築改良物登記簿謄本、課稅始期證明、接水、接電日期證明、第一次水電費收據、載有該建築物資料之土地現況調查清冊或卡片之謄本、戶口遷入證明、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。五 經建築師及申請人簽認之各層平面圖、立面圖（比例尺 1/100）、地籍配置圖（1/500、或 1/600 或 1/1200）、面積計算表及彩色相片（各向正立面、屋

頂及周圍環境）。前項合法建築物之樓地板面積、樓層數、建築物形狀及構造，以建築改良物登記簿謄本或課稅證明之資料認定；僅有水電證明而無建築改良物登記簿謄本或課稅證明之資料者，得依航測圖認定。房屋構造、結構安全及各項圖說由建築師負責。各區都市計畫發布實施日期如下：一 舊市區：民國三十四年十月二十五日。二 景美、木柵區：民國五十八年四月二十八日。三 南港、內湖區：民國五十八年八月二十二日。四 士林、北投區：民國五十九年七月四日。」

臺北市府 95 年 7 月 5 日府工建字第 09560103901 號公告：「主旨：公告委任本府都市發

展局辦理建築管理業務之事項，自中華民國 95 年 8 月 1 日起實施。……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：原處分機關無視臺北市建築管理自治條例舊有合法建物處理立法意旨，僅以契約書中單一項目標示空白即行駁回，卻刻意忽略同契約書第 15 條其他約定事項記載內容，明顯違反行政程序法第 9 條規定；原處分機關僅簡略以臺北市歷史圖資展示系統 1921 台灣堡圖（大正版）圖面，標示位置無訴願人指稱之構造物為由駁回，無視訴願人其他檢附證物存在，再次違反行政程序法第 9 條規定；又本案系爭構造物實質存在，卻遭原處分機關指稱圖資無此構造物，又未說明其採證方式，違反明確性原則；原處分機關規避職權調查證據之責任，就現有資料小瑕疵駁回申請，無視系爭構造物實質存在之事實，請撤銷原處分。

三、按本件前經本府以 107 年 8 月 28 日府訴二字第 1072091195 號訴願決定：「原處分撤銷，由

原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。」其撤銷理由略以：「……四、……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，自應檢具臺北市建築管理自治條例第 35 條第 1 項各款所定之文件。本案據原處分機關於答辯書理由三（三）陳明本件訴願人未檢齊臺北市建築管理自治條例第 35 條第 1 項第 2 款、第 4

款

規定之文件，故無法認定為合法建築物；惟查上開證明文件屬得補正之事項，原處分機關自應限期命訴願人補正，逾期不補正者，始得否准其申請，然遍查全卷並無原處分機關通知訴願人限期補正之相關資料，則本件原處分機關究有無通知訴願人補正尚有不明，此涉及訴願人程序上之權益，原處分機關倘未經通知補正逕予駁回訴願人之申請；於法難謂妥適。……。」

四、嗣經原處分機關依上開訴願決定撤銷意旨以 107 年 9 月 10 日函載明如事實欄所述補正事項

通知訴願人於文到 30 日內補正；期間，訴願人於 107 年 9 月 4 日向原處分機關檢送不動產

買賣契約書影本作為建築物所有權相關證件；及日治時期總督府繪製二萬分之一台灣堡圖（1921 大正版）等資料作為都市計畫發布實施前建造完成證明；經原處分機關審查後，以 107 年 9 月 18 日函通知訴願人於文到 20 日內補正如事實欄所述之文件，有 107 年 9 月 10

日函及 107 年 9 月 18 日函影本附卷可稽；惟訴願人檢送之不動產買賣契約書、圖資、航測影像等資料，經原處分機關審認尚非屬臺北市建築管理自治條例第 35 條第 1 項第 2 款及第 4 款所定之文件，原處分機關爰以原處分駁回訴願人之申請，自屬有據。

五、至訴願人主張原處分機關無視臺北市建築管理自治條例舊有合法建物處理立法意旨，僅以契約書中單一項目標示空白即行駁回，卻刻意忽略同契約書第 15 條其他約定事項記載內容，明顯違反行政程序法第 9 條規定；原處分機關僅簡略以臺北市歷史圖資展示系統 1921 台灣堡圖（大正版）圖面，標示位置無訴願人指稱之構造物為由駁回訴願人之申請，無視訴願人其他檢附證物存在，再次違反行政程序法第 9 條規定；又本案建物實質存在，卻遭原處分機關指稱圖資無此構造物，又未說明其採證方式，違反明確性原則云云。經查：

（一）按「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：一 切結書：註明如有不實申請，願負法律責任。二 建築物所有權相關證件：如建築改良物登記簿謄本、買賣契約等。三 土地所有權相關證件：如土地登記簿謄本、土地使用同意書等。四 都市計畫發布實施前建造完成者，應檢附載明建物完成日期之建築改良物登記簿謄本、課稅始期證明、接水、接電日期證明、第一次水電費收據、載有該建築物資料之土地現況調查清冊或卡片之謄本、戶口遷入證明、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。五

經建築師及申請人簽認之各層平面圖、立面圖（比例尺 1/100）、地籍配置圖（1/500、或 1/600 或 1/1200）、面積計算表及彩色相片（各向正立面、屋頂及周圍環境）……。」為臺北市建築管理自治條例第 35 條所明定。基此，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，自應檢具臺北市建築管理自治條例第 35 條第 1 項各款所定之文件。

（二）本案訴願人所檢送之不動產買賣契約書影本、日治時期總督府繪製二萬分之一台灣堡圖（1921 大正版）等資料，依該不動產買賣契約書買方為楊尚欽、賣方為余秀華，訂約日期為 105 年，縱該不動產買賣契約書第 15 條約定中有記載「1. 買方確知管理土地上設有碉堡（防空洞）」依法規定不得拆除……5. 點交包括土地上之所有地上物……」，訴願人既非該買賣契約之當事人，尚難認該不動產買賣契約書得視為訴願人

對系爭構造物之建築物所有權相關證明文件；復查訴願人所提日治時期總督府繪製二萬分之一台灣堡圖（1921 大正版），經原處分機關比對後，發現訴願人所指標示系爭構造物之位置實際上位於本市士林區○○段○○小段○○地號土地，並非訴願人所指系爭土地（即○○地號土地）；且原處分機關由臺北市歷史圖資展示系統查得自 58 年至 104 年版地形圖，在系爭土地上均無系爭構造物之標示，自 37 年至 102 年航測影像亦無系爭構造物之顯影；再查系爭構造物所在士林區之都市計畫發布實施日期為 59 年 7 月 4 日，尚難依訴願人所提上開台灣堡圖或臺北市政府警察局 106 年 6 月 13 日北市警

管

字第 10635297400 號函、第三作戰區指揮部 106 年 7 月 17 日陸六軍作字第 1060008198

號

書函及臺北市歷史圖資展示系統 37 年航測影像與現今行政區套圖等影本資料認定系爭構造物係在 59 年 7 月 4 日前建造完成，是原處分機關核認訴願人所檢附之文件不符合臺北市建築管理自治條例第 35 條第 1 項第 2 款、第 4 款所定之文件，據以原處分否准訴

願

人所請，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為之處分，揆諸前揭規定，並無不合，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（公出）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 王 韻 茹

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 盛 子 龍

委員 洪 偉 勝

委員 范 秀 羽

中華民國 108 年 4 月 3 日

如對本決定駁回部分不服者，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）