

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 人因都市計畫公共設施保留地臨時建築使用事件，不服原處分機關民國 108 年 9 月 2

6 日北市都建字第 1083042626 號、第 1083042627 號、第 1083042628 號及第 1083042629 號函，

提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人等 2 人所有之本市北投區○○段○○小段○○、○○、○○及○○地號等 4 筆土地（訴願人○○○權利範圍均為 10 分之 7，訴願人○○○權利範圍均為 10 分之 3；下合稱系爭 4 筆土地），其都市計畫土地使用分區為公園用地（公共設施用地），於民國（下同）102 年 6 月 26 日由同區段同小段○○地號土地分割所增加者。前經原處分機關查認系爭 4 筆土地上有未經申請許可，擅自以金屬、RC 等造之 2 棟新建構造物，均為 1 層高約 5 公尺

，面積分別約 720 平方公尺及 1,170 平方公尺（門牌號碼分別為本市北投區○○路○○段○○巷○○弄○○號之○○及○○號之○○，下稱○○號之○○違建、○○號之○○違建），違反建築法第 25 條規定，原處分機關乃依同法第 86 條規定，分別以 108 年 2 月 12 日

北市都建字第 1083170253 號及第 1083170255 號函（下稱 108 年 2 月 12 日 2 函；因上開 2 函誤

繕違建面積，原處分機關分別以 108 年 9 月 19 日北市都建字第 1083240346 號及第 10832403

51 號公告更正在案）檢附違建認定範圍圖通知違建所有人應予拆除；另因系爭 2 違建所有人應受送達處所不明，原處分機關乃依行政程序法第 78 條等規定，以 108 年 2 月 12 日公

告公示送達上開 2 函。嗣訴願人等 2 人於 108 年 10 月 2 日、10 月 3 日自行拆除系爭 2 違建在案

。

二、其間，訴願人等 2 人於 108 年 9 月 12 日（收文日）檢具 4 份都市計畫公共設施保留地臨時建築

申請書等，向原處分機關申請系爭 4 筆土地之臨時建築許可（申請類別：第 50 組農業及農業建築[農業倉庫使用]），其中○○地號土地申請之建築物，其建築面積為 195 平方公尺，共 1 樓，總樓地板面積 195 平方公尺，高度 7 公尺，另 3 筆土地申請之建築物，

其

建築面積均為 190 平方公尺，共 1 樓，總樓地板面積 190 平方公尺，高度 7 公尺（下合稱

系

爭 4 件申請案）。案經原處分機關審認系爭 4 筆土地為公共設施用地，於 102 年 6 月 26 日

自

同區段同小段○○地號土地分割所增加，依本府 103 年 11 月 10 日府都築字第

10337240300

號函釋，臺北市都市計畫公共設施保留地臨時建築使用自治條例第 4 條所定最大建築面積，應以臺北市都市計畫公共設施保留地臨時建築使用管制規則 79 年 8 月 9 日發布前之原地號土地認定為建築基地範圍；因坐落系爭 4 筆土地上之○○號之○○、○○號之○○違建經原處分機關以前開 108 年 2 月 12 日 2 函查報應予拆除，且 2 違建查報面積均超過上

開

自治條例第 4 條規定之最大建築面積 200 平方公尺，有已受查報應予拆除處分，審認系爭 2 違建因違反上開自治條例第 4 條關於最大建築面積之規定而無從補照；乃依行為時臺北市建築物申請補辦建造執照及雜項執照辦法第 3 條第 2 項第 1 款規定，以 108 年 9 月 26

日北

市都建字第 1083042626 號（申請○○地號土地）、第 1083042627 號（申請○○地號土地）、第 1083042628 號（申請○○地號土地）及第 1083042629 號函（申請○○地號土地）（下合稱原處分）分別駁回系爭 4 件申請案。訴願人等 2 人不服原處分，於 108 年 10 月

21

日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按都市計畫法第 50 條規定：「公共設施保留地在未取得前，得申請為臨時建築使用。前項臨時建築之權利人，經地方政府通知開闢公共設施並限期拆除回復原狀時，應自行無條件拆除；其不自行拆除者，予以強制拆除。都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法，由內政部定之。」

都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法第 1 條規定：「本辦法依都市計畫法第五十

條第三項規定訂定之。」第 2 條規定：「都市計畫公共設施保留地（以下簡稱公共設施保留地）除中央、直轄市、縣（市）政府擬有開闢計畫及經費預算，並經核定發布實施者外，土地所有權人得依本辦法自行或提供他人申請作臨時建築之使用。」第 3 條規定：「本辦法所稱臨時建築權利人係指土地所有權人、承租人或使用人依本辦法申請為臨時建築而有使用權利之人。」第 4 條規定：「公共設施保留地臨時建築不得妨礙既成巷路之通行，鄰近之土地使用分區及其他法令規定之禁止或限制建築事項，並以下列建築使用為限：……。前項建築使用細目、建蔽率及最大建築面積限制，由直轄市、縣（市）政府依當地情形及公共設施興闢計畫訂定之。」第 8 條規定：「公共設施保留地申請為臨時建築使用，應具備申請書，土地登記簿謄本或土地使用同意書或土地租賃契約，工程圖樣及說明書向直轄市、縣（市）主管建築機關申領臨時建築許可證後始得為之。」

臺北市都市計畫公共設施保留地臨時建築使用自治條例第 1 條規定：「本自治條例依都市計畫公共設施保留地（以下簡稱公共設施保留地）臨時建築使用辦法第四條第二項規定制定之。」第 2 條規定：「本自治條例之主管機關為臺北市政府（以下簡稱市政府），並委任市政府都市發展局執行。」第 3 條第 1 項及第 3 項規定：「公共設施保留地臨時建築使用，須符合毗連土地使用分區之臨時建築使用細目。」「公共設施保留地容許臨時建築使用細目如附表。」第 4 條規定：「公共設施保留地臨時建築之建蔽率不得超過百分之四十；其最大建築面積不得超過二百平方公尺。但做為臨時攤販集中場者，其建蔽率不得超過百分之二十，且不受最大建築面積二百平方公尺之限制。」

臺北市公共設施保留地容許臨時建築使用細目「附表」（節錄）

使用細目	毗連土地使用分區 類別名稱	農業區	保護區	允許使用條件
菇寮、花棚、養魚池及其他供農業使用之建築物	第五十組：農業及農業建築	△	△	△ 一、設置地點應臨接寬度三點五公尺以上之道路。 二、不得影響灌溉排水及水源涵養。 三、依臺北市土地使用分區管制規則相關規定設置斜屋頂。
備註 2.△代表附條件允許使用。			

行為時臺北市建築物申請補辦建造執照及雜項執照辦法第 2 條規定：「本辦法之主管機關為本府，並依本府組織自治條例第二條第二項規定委任本府都市發展局（以下簡稱發展局）執行。」第 3 條規定：「本市未經核准擅自建造之建築物及雜項工作物，其所有

人或使用人應主動或依發展局通知之期限，檢附建造時原設計人及承造人資料，依建築法第三十條規定向發展局申請補辦執照。有下列情形之一者，發展局應駁回其申請：一

已受查報拆除處分，且經確認因違反相關規定確實無法補照。……。」

臺北市政府 103 年 11 月 10 日府都築字第 10337240300 號函（下稱本府 103 年 11 月 10 日函）

釋：「主旨：有關『臺北市都市計畫公共設施保留地臨時建築使用自治條例』第四條，檢討最大建築面積及建蔽率之建築基地，應以 79 年 8 月 9 日『臺北市都市計畫公共設施保留地臨時建築使用管制規則』發布日前之原地號土地認定為建築基地範圍……。說明：……二、查上開自治條例立法意旨，係為避免影響公共設施開闢及兼顧土地所有權人權益，限制其建築開發面積。是以為防範公共設施保留地土地所有權人藉由細分土地，增加建築開發面積，造成日後開闢公共設施之困難，及分割土地分別申請建築再轉售予不知情第三者之損失，應予明定基地認定範圍，以資遵循。三、按本府 79 年 8 月 9 日訂定發布之『臺北市都市計畫公共設施保留地臨時建築使用管制規則』係經臺北市議會第 6 屆第 5 次臨時大會第 4 次會議三讀通過之實質自治條例。是旨揭自治條例第四條，檢討最大建築面積及建蔽率之建築基地，應以於 79 年 8 月 9 日以前之原地號土地認定為建築基地範圍。」

二、本件訴願理由略以：

（一）訴願人等 2 人所有系爭 4 筆土地於 108 年 9 月 12 日向原處分機關申請臨時建築許可證，為

符合都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法及臺北市都市計畫公共設施保留地臨時建築使用自治條例，即於 108 年 9 月 24 日自行拆除○○號之○○及○○號之○○違建，本市建築管理工程處（下稱建管處）於 108 年 10 月 2 日拍照結案。依申請臨時建築許可程序規定，應邀請本府相關機關於系爭 4 筆土地辦理現場會勘，理應會發現系爭 4 筆土地上已無違建；然建管處卻未辦會勘即駁回臨時建築許可申請，損害訴願人等 2 人權益。

（二）臺北市政府 103 年 11 月 10 日函乃由行政機關所作的法規解釋，法律位階相當於行政規則，該函對劃定為公共設施保留地之土地所有權人為剝奪、限制其利用土地之權利，已侵害土地所有權人之財產權，違反法律保留原則；上開自治條例無任何授權原處分機關可對該自治條例第 4 條規定限制建築開發面積，該函牴觸母法規定，增加法所未明文之限制，應為無效；且該函受文者僅有相關單位，並未對外公告而發生效力，自不得作為限制人民處分、利用財產之依據，請撤銷原處分。

三、查本件訴願人等 2 人以其等所有之系爭 4 筆土地（公園用地，屬公共設施用地），向原處分機關申請臨時建築許可，擬建築面積共計 765 平方公尺；案經原處分機關審認系爭 4 筆

土地於 102 年 6 月 26 日分割自同區段同小段○○地號土地，依本府 103 年 11 月 10 日函
內容

，臺北市都市計畫公共設施保留地臨時建築使用自治條例第 4 條所定最大建築面積，應
以該管制規則 79 年 8 月 9 日發布前之原地號土地認定為建築基地範圍；因坐落系爭 4 筆
土

地上之○○號之○○（面積約 720 平方公尺）及○○號之○○（面積約 1,170 平方公尺）
違建經原處分機關以 108 年 2 月 12 日 2 函通知違建所有人應予拆除，且違建查報面積超
過

上開自治條例第 4 條規定最大建築面積 200 平方公尺，有已受查報應予拆除處分，且經確
認因違反上開自治條例第 4 條關於最大建築面積之規定而無從補照之情形，乃依行為時
臺北市建築物申請補辦建造執照及雜項執照辦法第 3 條第 2 項第 1 款規定駁回系爭 4 件申
請

案；有系爭 4 筆土地及同區段同小段○○地號土地相關部別列印資料、地籍套繪都市計
畫使用分區圖、原處分機關 108 年 2 月 12 日 2 函、○○號之○○及○○號之○○等之違
建

認定範圍圖、現場照片、結案報告單、系爭 4 筆土地 106 年、107 年航測影像、原處分機
關 108 年 9 月 19 日北市都建字第 1083240346 號及第 1083240351 號公告、系爭 4 筆土地
之都

市計畫公共設施保留地臨時建築申請書等影本附卷可稽。

四、至訴願人等 2 人主張其等於 108 年 9 月 24 日自行拆除○○號之○○及○○號之○○等違
建

，系爭 4 筆土地上已無違建；本府 103 年 11 月 10 日函侵害土地所有權人之財產權，違反
法

律保留原則，牴觸母法規定，且未對外公告而發生效力，應屬無效云云。經查：

- （一）按臺北市都市計畫公共設施保留地臨時建築使用自治條例第 4 條規定：「公共設施保
留地臨時建築之建蔽率不得超過百分之四十；其最大建築面積不得超過二百平方公尺
。但做為臨時攤販集中場者，其建蔽率不得超過百分之二十，且不受最大建築面積二
百平方公尺之限制。」次按行為時臺北市建築物申請補辦建造執照及雜項執照辦法第
3 條規定：「本市未經核准擅自建造之建築物及雜項工作物，其所有人或使用人應主
動或依發展局通知之期限，檢附建造時原設計人及承造人資料，依建築法第三十條規
定向發展局申請補辦執照。有下列情形之一者，發展局應駁回其申請：一 已受查報
拆除處分，且經確認因違反相關規定確實無法補照。……。」另依本府 103 年 11 月
10 日函釋意旨，臺北市都市計畫公共設施保留地臨時建築使用自治條例之立法意旨，

係為避免影響公共設施開闢及兼顧土地所有權人權益，限制其建築開發面積，是以為防範公共設施保留地土地所有權人藉由細分土地，增加建築開發面積，造成日後開闢公共設施之困難，及分割土地分別申請建築再轉售予不知情第三者之損失，應予明定基地認定範圍，以資遵循；是該自治條例第 4 條所定最大建築面積，應以臺北市都市計畫公共設施保留地臨時建築使用管制規則（現更名為上開自治條例）於 79 年 8 月 9 日發布前之原地號土地認定為建築基地範圍。

- (二) 查本件訴願人等 2 人檢具 4 份都市計畫公共設施保留地臨時建築申請書，向原處分機關申請系爭 4 筆土地之臨時建築許可（申請類別：第 50 組農業及農業建築[農業倉庫使用]），其中○○地號土地申請之建築面積為 195 平方公尺，另○○、○○及○○地號等 3 筆土地申請之建築面積均為 190 平方公尺。案經原處分機關查認系爭 4 筆土地為公園用地（公共設施用地），於 102 年 6 月 26 日分割自同區段同小段○○地號土地，依上開本府 103 年 11 月 10 日函釋意旨，臺北市都市計畫公共設施保留地臨時建築使用自治條例第 4 條所定最大建築面積，應以該自治條例（原名為臺北市都市計畫公共設施保留地臨時建築使用管制規則）於 79 年 8 月 9 日發布前之原地號土地認定為建築基地範圍。是以，依本市北投區○○段○○小段○○地號土地之登記簿及標示部影本所示，系爭 4 筆土地（即系爭 4 件申請案之建築基地）均分割自該○○地號土地，並於 102 年 6 月

26

日辦竣分割登記，則系爭 4 件申請案之建築基地範圍應依 79 年 8 月 9 日以前之原地號

土

地認定為建築基地範圍，即為同區段同小段○○地號土地，此應認定為 1 筆土地，而非分割增加之 4 筆土地，故依上開自治條例第 4 條規定，系爭 4 筆土地之最大建築面積不得超過 200 平方公尺。經查，原處分機關審認坐落系爭 4 筆土地上之○○號之○○（面積約 720 平方公尺）及○○號之○○（面積約 1,170 平方公尺）違建，經其以 108 年

2

月 12 日 2 函通知違建所有人應予拆除，且違建查報面積超過上開自治條例第 4 條規定最大建築面積 200 平方公尺，有已受查報應予拆除處分，乃審認 2 違建因違反上開自治條例第 4 條關於最大建築面積之規定而無從補照；是原處分機關依行為時臺北市建築物申請補辦建造執照及雜項執照辦法第 3 條第 2 項第 1 款規定駁回系爭 4 件申請案，並無

違

誤。

- (三) 復查臺北市都市計畫公共設施保留地臨時建築使用自治條例，乃經都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法授權，對本市都市計畫公共設施保留地申請臨時建築所為進一步之明確性規定；而本府 103 年 11 月 10 日函係本府基於上開自治條例主管機關之職

權，就該自治條例第 4 條所定最大建築面積於分割土地分別申請建築之認定，應以 79 年 8 月 9 日前之原地號土地認定為建築基地範圍所為之釋示，對於原處分機關執行該自治條例有拘束力，縱未對外公告，仍屬有效；是本府 103 年 11 月 10 日函既係本府基於中央主管機關制定之辦法授權制定之自治條例所為之釋示，自不生違反法律保留原則或抵觸上開自治條例問題。

（四）至訴願人等 2 人主張其等於 108 年 9 月 24 日自行拆除○○號之○○及○○號之○○等違

建，系爭 4 筆土地上已無違建等語。查依建管處違建處理科拆除違章建築結案報告單及拆除現場照片貼粘頁等影本所示，○○號之○○違建之拆除日期為 108 年 10 月 2 日，○○號之○○違建之拆除日期為 108 年 10 月 3 日；且依卷附採證照片影本所示，系爭違建於 108 年 9 月 27 日、10 月 1 日尚未拆除完畢；況訴願人等 2 人就其此部分主張未能提出

具體事證供核，尚難對其等為有利之認定。退步言之，縱認訴願人等 2 人主張系爭 4 筆土地上之違建於原處分作成前均已拆除一節為真，然依本府 103 年 11 月 10 日函釋意旨，系爭 4 筆土地因於 102 年 6 月 26 日分割自同區段同小段○○地號土地，則系爭 4 件申請

案之建築基地範圍應依原地號土地認定，故其最大建築面積不得超過 200 平方公尺，已如前述；是訴願人等 2 人申請系爭 4 筆土地之建築面積共計 765 平方公尺，業已超過上開自治條例第 4 條關於最大建築面積 200 平方公尺之規定。再查訴願人等 2 人之申請書雖未記載其係為補辦系爭 2 違建之臨時建築許可，原處分機關以其等申請時（108 年 9 月 12 日）系爭 4 筆土地上有系爭 2 違建為由，認定系爭 2 違建已受查報拆除處分，且經

確認無法補辦執照，乃依行為時臺北市建築物申請補辦建造執照及雜項執照辦法第 3 條第 2 項第 1 款規定，駁回其等 2 人之系爭 4 件申請案，雖有未洽，然就訴願人等 2 人申

請於系爭 4 筆土地臨時建築許可因建築面積超過 200 平方公尺而原處分機關應否准其等 2 人申請之結果，並無二致。從而，依訴願法第 79 條第 2 項規定：「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。」原處分機關駁回系爭 4 件申請案之處分，應予維持。

五、另關於訴願人等 2 人不服本府 103 年 11 月 10 日函提起訴願部分，依訴願法第 4 條第 5 款規定

，其訴願管轄機關為內政部，業經本府以 108 年 11 月 25 日府訴二字第 1086103804 號函移

請內政部辦理，併予敘明。

六、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（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 陳 愛 娥

委員 洪 偉 勝

委員 范 秀 羽

中華民國 109 年 1 月 14 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）