

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

共同訴願代理人 ○○○律師

共同訴願代理人 ○○○律師

送達代收人：○○○律師

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人等 3 人因拆除執照事件，不服原處分機關民國 109 年 8 月 24 日 109 拆字第 0095 號拆除執照，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人○○○、○○○、○○○等 3 人所有臺北市大同區○○街○○號○○、○○、○○、○○樓建築物坐落於其等共有之臺北市大同區○○段○○小段○○地號土地（下稱系爭○○地號土地），位於實施者○○股份有限公司（下稱○○公司）擬具之「擬訂臺北市大同區○○段○○小段○○地號等 33 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」（下稱系爭計畫案）範圍內，系爭計畫案經本府以民國（下同）109 年 6 月 9 日府都新字第 10970008953 號函（下稱 109 年 6 月 9 日函）准予核定實施，另以同日期府都新字第 10970008951 號公告核定實施系爭計畫案之計畫書圖，並自 109 年 6 月 10 日零時起生效。

二、嗣○○公司依前揭經本府准予核定實施之計畫案，檢具拆除執照申請書等相關資料，於 109 年 6 月 12 日向原處分機關申請包含訴願人等 3 人在內之本市大同區○○段○○小段○○地號等 18 筆土地其地上建築物之拆除執照，案經原處分機關於 109 年 8 月 24 日核發 109 拆字第 0095 號拆除執照（下稱系爭拆除執照）。訴願人等 3 人不服系爭拆除執照，於 109 年 10 月 13 日經由原處分機關向本府提起訴願，11 月 17 日補正訴願程式，12 月 14 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、查訴願人等 3 人為系爭拆除執照範圍內系爭○○地號土地及其地上物

之所有權人，是其等訴請撤銷系爭拆除執照，應認有法律上利害關係；又本件訴願人等3人提起訴願日期（109年10月13日）距系爭拆除執照核發日期（109年8月24日）雖已逾30日，惟原處分機關未查告其等知悉系爭拆除執照之日期，訴願期間無從起算，尚無訴願逾期之問題，合先敘明。

二、按建築法第2條第1項規定：「主管建築機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。」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。」

都市更新條例第55條第1項規定：「依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。」行為時都市更新條例第10條規定：「經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，自行組織更新團體實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之。前項之申請，應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之一之同意；其同意比例已達第二十二條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第十五條及第十九條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。」第19條規定：「都市更新事業計畫由實施者擬定，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第七條第二項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。擬定或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。都市更新事業計畫擬定或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會。……前二項

公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。依第七條規定劃定之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬定或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前三項規定之限制。」第 22 條規定：「實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第七條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意外，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。前項人數與土地及建築物所有權比例之計算，準用第十二條之規定。各級主管機關對第一項同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。」第 29 條規定：「以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，依第十九條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬定報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。實施者為擬定或變更權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第二十三條規定辦理。權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。」第 34 條規定：「依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，

並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。」

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：系爭拆除執照所依據之 109 年 6 月 9 日函僅有同意核定之原因而無同意之理由，且關於各項管理費之提列亦因誤用而有明確違法情事，原處分既係基於與真相不符之事實而核發，業經訴願人等 3 人另案具狀向臺北高等行政法院提起撤銷訴訟在案，系爭拆除執照既係基於違法之行政處分而作成，其合法性即有欠缺而應撤銷。

四、查○○公司擬具之系爭計畫案，業經本府以 109 年 6 月 9 日函准予核定實施，準此○○公司自得以實施者名義，依都市更新條例第 55 條規定向原處分機關申請本市大同區○○段○○小段○○地號等 18 筆土地其地上建築物之拆除執照。是原處分機關於 109 年 8 月 24 日核發系爭拆除執照，自屬有據。

五、至訴願人等 3 人主張系爭拆除執照所依據之 109 年 6 月 9 日函業經其等 3 人另案具狀向臺北高等行政法院提起撤銷訴訟在案，系爭拆除執照既係基於違法之行政處分而作成，其合法性即有欠缺而應撤銷云云。按「依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。」為都市更新條例第 55 條第 1 項所明定。查系爭計畫案既經本府准予實施，已如前述，則依上開都市更新條例第 55 條第 1 項規定，本案實施者申請包含訴願人等 3 人在內之本市大同區○○段○○小段○○地號等 18 筆土地其地上建築物之拆除執照，自得免檢附土地、建物及他項權利證明等文件；是原處分機關依實施者○○公司之申請，依前開規定核發系爭拆除執照，即無違誤。另訴願人等 3 人主張系爭拆除執照所依據之 109 年 6 月 9 日函業經其等 3 人另案具狀向臺北高等行政法院提起撤銷訴訟在案，系爭拆除執照既係基於違法之行政處分而作成，其合法性即有欠缺而應撤銷云云。惟查該案尚在臺北高等行政法院審理中，尚無相關判決可作為認定 109 年 6 月 9 日函違法之依據；訴願主張，尚難據之而對其為有利之認定。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，應予維持。

六、至訴願人等 3 人就系爭拆除執照申請停止執行一節，業經本府審酌並

無依訴願法第 93 條第 2 項規定停止執行之情形，並以 109 年 12 月 8 日府訴二字第 1096102249 號函復訴願人等 3 人在案；嗣訴願人於 109 年 12 月 14 日再次申請停止執行，復經本府審酌仍無訴願法第 93 條第 2 項規定得停止執行之情事，再以 109 年 12 月 23 日府訴二字第 1096102359 號函復訴願人等 3 人在案；併予敘明。

七、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	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	盛	子	龍
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽
委員	邱	駿	彥
委員	郭	介	恒

中華民國 110 年 2 月 2 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）