

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因都市危險及老舊建築物加速重建條例事件，不服原處分機關民國 110 年 2 月 2 日北市都建字第 1093086789 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人委由○○○建築師事務所建築師○○○（下稱○建築師）檢附申請書、重建計畫報告書等資料，依都市危險及老舊建築物加速重建條例（下稱重建條例）第 5 條規定，以民國（下同）109 年 4 月 30 日 109 王建字第 1090430001 號函向原處分機關所屬臺北市建築管理工程處（下稱建管處）申請辦理坐落本市大安區○○段○○小段○○地號土地（【基地面積合計】 398m²；【土地使用分區】○○○○路特定專用區）重建計畫（下稱系爭申請案）。嗣原處分機關審認系爭申請案尚有待補正事項，乃以 109 年 7 月 29 日北市都建字第 1093054798 號函（下稱 109 年 7 月 29 日函）記載略以：「...說明.....二、旨揭重建計畫案，尚有下列（■註記部分）不符規定：（一）■重建計畫範圍： 1、現況實測圖請標示道路拓築情形寬度；申請範圍半徑 250M（或完整街廓）建築物情形（執照、門牌）。（1）現況實測圖比例尺 1/200，並請標示基地範圍（紅線）、地籍線、使用分區、道路拓築情形寬度；申請範圍半徑 250M（或完整街廓）建築物情形（執照、門牌）。（2）請以現況實測圖標註現況照片索引。（3）請釐清建築基地面積是否符合細部計畫規定。（二）■土地及合法建築物： 1、請檢附無產權同意書。（三）■建築物配置及設計圖說： 1、請檢討免退縮獎勵是否符合規定。（四）■申請容積獎勵項目及額度： 1、釐清協議書保證金金額是否合於規定。.....」，通知訴願人於通知送達之日起 60 日內送請復審；該函於 109 年 11 月 17 日送達；案經○○○建築師事務所以 109 年 12 月 17 日 109○建字第 10910100001 號函辦理補正，經原處分機關審認訴願人就 109 年 7 月 29 日函說明二、（一）1、（3）請釐清建築基地面積是否符合細部計畫規定之部分，未依限照補正事項補正，乃依臺北市危險及老舊建

築物加速重建辦法（下稱重建辦法）行為時第 5 條第 2 項規定，以 110 年 2 月 2 日北市都建字第 1093086789 號函（下稱原處分）駁回系爭申請案，原處分於 110 年 2 月 4 日送達訴願人。訴願人不服，於 110 年 2 月 24 日向本府提起訴願，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 3 條第 1 項規定：「本法適用地區如左：一、實施都市計畫地區。……」第 11 條第 1 項規定：「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。……」第 44 條規定：「直轄市、縣（市）（局）政府應視當地實際情形，規定建築基地最小面積之寬度及深度；建築基地面積畸零狹小不合規定者，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到規定最小面積之寬度及深度，不得建築。」

都市危險及老舊建築物加速重建條例第 2 條規定：「本條例所稱主管機關：……在直轄市為直轄市政府……」第 3 條第 1 項、第 2 項規定：「本條例適用範圍，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之一之合法建築物：一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。三、屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。」第 5 條規定：「依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。前項重建計畫之申請，施行期限至中華民國一百十六年五月三十一日止。」

臺北市土地使用分區管制自治條例第 95 條第 1 項第 2 款、第 3 項規定：「市政府得視需要設臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會，審議下列事項：……二 依都市計畫規定指定為土地開發許可地區之開發許可。……」「第一項委員會之組織、開發許可條件、審議項目標準、作業程序及第一款規定之建築物種類及審議收費辦法，由市政府定之，並送臺北市議會備查。」

臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法第 1 條規定：「臺北市政府為執行都市危險及老舊建築物加速重建之建築物結構安全評估結果異議案件鑑定及重建計畫核准，並依都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第四條第一項及都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法（以下簡稱獎勵辦法）第十一條第二項規定，訂定本辦法。」第 2 條規定：「本辦法之主管機關為臺北市政府都市發展局（以下簡稱都發局）。」行為時第 4 條第 1 項、第 2 項規定：「依本條例第五條第一項規定申請重建，新建建築物之起造人（以下簡稱起造人）應檢附下列文件，向都發局提出申請：一、申請書。二、符合本條例第三條第一項所定合法建築物之證明文件，或第三項所定尚未完成重建之危險建築物證明文件。三、重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人名冊及同意書。四、重建計畫。重建計畫涉及本條例建蔽率放寬、依建築基地一點一五倍之原建築容積為獎勵後建築容積上限或獎勵辦法第三條之容積獎勵者，除前項文件外，並應檢附下列原建築容積及原建蔽率之證明文件：一、原使用執照存根及圖說。二、由開業建築師按建築技術規則建築設計施工編第一百六十二條規定檢討之簽證圖說。……」行為時第 5 條規定：「都發局應自受理前條申請案件之日起三十日內完成審核。但情況特殊者，得延長一次，延長期間以三十日為限。前項申請案件應予補正者，都發局應將補正事項一次通知申請人限期補正，並應於申請人補正後十五日內審查完竣；屆期未補正或補正不完全者，予以駁回。前二項申請案件經都發局審核符合規定者，應予核准；不合規定者，駁回其申請。」

臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則第 1 條規定：「本規則依臺北市土地使用分區管制自治條例第九十五條第三項規定訂定之。」第 4 條規定：「申請都市設計及土地使用開發許可審議之案件（以下簡稱都審案），於提出申請前，得檢具書圖，送請委員會就原則性或重大性之設計內容、法規、容積獎勵或其他疑義先行審查。」第 5 條規定：「都審案應依臺北市都市設計及土地使用開發許可審議圖件檢核表檢具完整圖說及文件申請審議。送審圖說及文件不符規定者，由本府通知申請人限期補正，屆期未補正者，得駁回申請。都審案之審議程序，分為幹事會審查、委員會審議、本府核定三階段。」第 6 條第 1 項規定：「都審案之審議程序，應依一般審議程序辦理。……前項一般審議程序，由幹事會初審後，提送委員會審議。」

- 二、本件訴願理由略以：重建條例並未對建築基地規模有所限制，應免檢討最小建築基地規模；況建築基地規模之釐清，後續都審及建築執照申請階段，必會經主管機關審核，因事涉訴願人申請重建計畫之時程獎勵容積，請撤銷原處分。
- 三、查本件訴願人於 109 年 4 月 30 日委由○建築師檢附申請書、重建計畫報告書等資料，向原處分機關提出系爭申請案；案經原處分機關審認系爭申請案尚有如事實欄所載應補正事項，乃以 109 年 7 月 29 日函通知訴願人依限補正。惟訴願人就建築基地面積是否符合都市計畫規定之部分，未照補正事項完全補正，則原處分機關依重建辦法行為時第 5 條第 2 項規定，以原處分駁回系爭申請案，自屬有據。
- 四、至訴願人主張重建條例並未對建築基地規模有所限制，為訴願人申請重建計畫之時程獎勵容積，應免檢討最小建築基地規模云云。經查：
- （一）按直轄市、縣（市）（局）政府應視當地實際情形，規定建築基地最小面積之寬度及深度；依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照；依重建條例第 5 條第 1 項規定申請重建案件應予補正者，原處分機關應將補正事項 1 次通知申請人限期補正，並應於申請人補正後 15 日內審查完竣；屆期未補正或補正不完全者，予以駁回；分別為建築法第 44 條、重建條例第 5 條第 1 項、重建辦法行為時第 5 條第 2 項所明定。次按本府為提升並健全本市金融與辦公服務業之發展功能與特色、尊重並維護良好之居住環境與休憩場所、創造並維繫獨特風格之都市空間與完整之地區意象等，以 91 年 7 月 18 日府都二字第 09115304500 號公告（下稱 91 年 7 月 18 日公告）實施本市都市計畫「擬定『台北市○○○路特定專用區土地及建築物使用管制要點』條文案」計畫書圖，並自 91 年 7 月 19 日生效，依上開都市計畫公告伍、五、（三）、1、規定：「最小建築基地規模 本計畫區內最小建築基地之寬度及深度規定在三十公尺以上為原則，建築基地以不小於九〇〇m²為原則，但經台北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者，不在此限。」嗣本府以 108 年 4 月 25 日府都規字第 10830178021 號公告（下稱 108 年 4 月 25 日公告）「臺北市松山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」都市計畫書，將上開規定之文字修正為：「

本計畫區內最小建築基地之寬度及深度規定在三十公尺以上為原則，建築基地以不小於九〇〇平方公尺為原則，但經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者，不在此限。」並自 108 年 4 月 26 日生效。復按申請都市設計及土地使用開發許可審議之案件，於提出申請前，得檢具書圖，送請臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會就原則性或重大性之設計內容、法規、容積獎勵或其他疑義先行審查；一般審議程序，分為幹事會初審、委員會審議、本府核定 3 階段，臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則第 4 條、第 5 條、第 6 條定有明文。

- (二) 查本件訴願人委由○建築師檢附申請書、重建計畫報告書等資料，向建管處申請系爭申請案。原處分機關審認本件有如事實欄所述應補正事項，以 109 年 7 月 29 日函通知訴願人依限補正，其中該函說明二、(一) 1、(3) 係因訴願人申請書記載「【基地面積合計】398m²」，經原處分機關審認是否符合上開 108 年 4 月 25 日公告建築基地以不小於 900 平方公尺為原則似有疑義，乃請其釐清說明；案經○○○建築師事務所以 109 年 12 月 17 日 109 王建字第 10910100001 號函補正，惟關於該函說明二、(一) 1、(3) 請釐清建築基地面積是否符合細部計畫規定之部分，訴願人未予釐清說明；訴願人既未照補正事項補正，則原處分機關依重建辦法行為時第 5 條第 2 項規定，以原處分駁回系爭申請案，並無違誤。又重建條例固未對建築基地規模有所限制，然依前揭建築法第 44 條及本府 91 年 7 月 18 日公告、108 年 4 月 25 日公告之臺北市○○○○路特定專用區土地及建築物使用管制要點規定，臺北市○○○○路特定專用區內建築基地以不小於 900 平方公尺為原則，係本府為提升並健全本市金融與辦公服務業之發展功能與特色、尊重並維護良好之居住環境與休憩場所、創造並維繫獨特風格之都市空間與完整之地區意象等特設之規範，並無訴願人所指違反重建條例之情事。況查訴願人就系爭申請案，前經送請臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會先行審查，經幹事會 109 年 8 月 17 日初審，以系爭申請案基地平均寬度為 18.27 公尺，平均深度為 21.92 公尺及基地面積僅 398 平方公尺，皆未符合都市計畫內相關最小建築基地規模之規定，請訴願人補充說明周邊基地整併之意願、周邊量體及都市景觀分析後，始提會討論在案，惟訴願人迄未補正。是系爭申請案建築基地面積既小於 900 平方

公尺，原處分機關自須請訴願人再予釐清建築基地面積是否符合細部計畫規定。訴願主張，恐有誤解，不足採據。從而，原處分機關審認訴願人未依補正事項補正而駁回訴願人之申請，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

五、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 王 曼 萍
委員 盛 子 龍
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽
委員 郭 介 恒

中華民國 110 年 5 月 19 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）