

訴願人 ○○
訴願人 ○○○
訴願人 ○○○
訴願人 ○○○
訴願人 ○○○
訴願人 ○○○
訴願人 ○○○股份有限公司
代表人 ○○○
訴願人 ○○股份有限公司
代表人 ○○○
共同訴願代理人 ○○○律師

原處分機關 臺北市政府都市發展局

訴願人等 8 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 7 月 16 日北市都建字第 1093061721 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人等 8 人委由○○○建築師事務所建築師○○○（下稱○建築師）檢附重建計畫文件檢核表、耐震評估資格審查表等資料，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 23 日申請書向原處分機關申請辦理本市大安區○○○路○○段○○巷○○弄○○號○○至○○樓等建物【領有 64 使字第 xxxx 號使用執照，下稱系爭建物；坐落本市大安區○○段○○小段○○地號土地（基地面積合計 267m²；土地使用分區：第 4 種住宅區，下稱系爭土地）】重建計畫（下稱系爭申請案）。經原處分機關審認系爭申請案尚有待補正事項，乃以 109 年 6 月 2 日北市都建字第 1093053620 號函（下稱 109 年 6 月 2 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）■申請基本資料：……（二）■重建計畫範圍：…… 2、請補檢討臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則。」

……（三）■土地及合法建築物：……（四）■建築物配置及設計圖說：
……（五）■申請容積獎勵項目及額度……」通知訴願人等 8 人於通知送達之日起 60 日內補正送請復審；案經訴願人等 8 人於 109 年 6 月 16 日補正，經原處分機關審認訴願人就 109 年 6 月 2 日函說明二、（二）2、請補檢討臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則之部分，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）第 5 條第 2 項規定，以 110 年 7 月 16 日北市都建字第 1093061721 號函（下稱原處分）駁回系爭申請案。訴願人等 8 人不服，於 110 年 8 月 13 日向本府提起訴願，110 年 10 月 6 日補正訴願程式，11 月 11 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按建築法第 102 條之 1 規定：「建築物依規定應附建防空避難設備或停車空間……。前項標準、範圍、繳納代金及管理使用辦法，由直轄市、縣（市）政府擬訂，報請內政部核定之。」

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 5 條第 1 項規定：「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。」第 12 條規定：「本條例施行細則，由中央主管機關定之。」

都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則第 1 條規定：「本細則依都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第十二條規定訂定之。」第 4 條規定：「依本條例第五條第一項申請重建時，應檢附下列文件，向直轄市、縣（市）主管機關提出：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。五、其他經直轄市、縣（市）主管機關規定之文件。」第 5 條規定：「前條第四款所定重建計畫，應載明下列事項：一、重建計畫範圍。二、土地使用分區。三、經依法登記開業建築師簽證之建築物配置及設計圖說。四、申請容積獎勵項目及額度。五、依本條例第六條第五項所定辦法應取得之證明文件及協議書。六、其他經直轄市、縣（市）主管機關規定應載明之事項。」

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）。」第 4 條第 1 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。五、其他經都發局指定之文件。」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。前項申請案件得補正者，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，得駁回其申請。前項限期補正期間為六十日。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。」

臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則第 3 點規定：「建築基地於七十五年二月三日以前已完成地籍分割，且符合下列各款規定之一者，免辦理法定空地分割證明書：（一）部分地號土地單獨或合併鄰地申請建築時，經檢討剩餘建築基地符合本辦法第三條第三款及第四款規定者。（二）因逕為分割、判決分割、和解分割、調解分割或調處分割等由地政機關完成分割登記者。」第 4 點規定：「符合前點規定基地申請建築時，其範圍內建築物地上層各自獨立，使用互不影響，地下室（含未辦理產權登記）現況有隔牆分隔，且分屬各幢、棟使用並與地籍分割線一致者，經檢討均符合該建築物建造行為時相關建築法規定（如防空避難設備、停車空間、構造安全等），其部分地號土地建物拆除新建、增建、改建、修建時，免經原建築基地其他地號土地及建物所有權人同意。」

內政部 110 年 1 月 18 日內授營建管字第 1090821282 號函釋：「主旨：有關建築物以原使用執照部分範圍申請危老重建計畫，涉及防空避難設備設置標準檢討疑義，復請查照。說明：……二、按本部 103 年 5 月 19

日內授營建管字第 1030805282 號函附會議紀錄：『一、建築基地法定空地分割辦法發布生效日（75 年 2 月 3 日）前已完成地籍分割之一宗建築基地，倘基地內各筆地號土地已按行為當時建築法之規定，將各筆地號土地分割為可各自單獨建築使用之建築基地者，其部分地號土地合併鄰地申請建築時，免經原執照基地內之其他地號土地所有權人同意。二、非屬前項情形者，由各直轄市、縣（市）主管建築機關視實際需要，本於權責訂定相關處理方式，據以辦理。』又按貴府訂有『臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則』，本案原使用執照部分範圍拆除重建，是否適用上開函示及貴市領有使用執照建築基地範圍內部分申請處理原則，涉屬個案事實認定及貴管處理原則，請本於權責卓處。」

二、本件訴願及補充理由略以：訴願答辯書內記載訴願人未補正系爭建物使用執照範圍內其他建物所有權人同意系爭建物拆除重建之相關文件，惟原處分僅要求訴願人等 8 人補正檢討臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則，原處分有明顯重大瑕疵，應為無效；臺北市政府警察局大安分局業以 109 年 8 月 26 日北市警安分民字第 1093020935 號函復系爭建物地下室非其所列管防空疏散避難設施；系爭建物地下室附建於本市大安區○○段○○小段○○地號土地，為私有產權並無開放使用，且系爭建物房屋結構安全耐震評估初評危險度未達安全最低等級，應依重建條例之立法理由推動重建，依申請時所適用新法規採用耐震設計並設置防空避難設備才具實質意義，請撤銷原處分。

三、查訴願人等 8 人委由○建築師檢具申請書等，向原處分機關提出系爭申請案，經原處分機關審查尚有如事實欄所載應補正事項，乃以 109 年 6 月 2 日函通知訴願人等 8 人依限補正。惟訴願人等 8 人就請補檢討臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則之部分未照補正事項完全補正，則原處分機關依重建辦法第 5 條第 2 項規定，以原處分駁回系爭申請案，自屬有據。

四、至訴願人等 8 人主張原處分僅要求訴願人補正檢討臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則，有明顯重大瑕疵，應為無效；系爭建物地下室非屬本府警察局所列管之防空疏散避難設施；系爭建物地下室附建於本市大安區○○段○○小段○○地號土地，為私有產權並無開放使用，且系爭建物房屋結構安全耐震評估初評危

險度未達安全最低等級，應依重建條例立法理由推動重建云云。經查：

- (一) 按都市危險及老舊建築物重建之申請案件，得補正者，原處分機關應將補正事項一次通知申請人限期補正；屆期未補正或補正不完全者，得予以駁回；重建辦法第 5 條第 2 項定有明文。次按建築基地於 75 年 2 月 3 日以前已完成地籍分割，且符合部分地號土地單獨或合併鄰地申請建築時，經檢討剩餘建築基地符合建築基地法定空地分割辦法第 3 條第 3 款及第 4 款規定者，免辦理法定空地分割證明書；上開基地申請建築時，其範圍內建築物地上層各自獨立，使用互不影響，地下室（含未辦理產權登記）現況有隔牆分隔，且分屬各幢、棟使用並與地籍分割線一致者，經檢討均符合該建築物建造行為時相關建築法規定（如防空避難設備、停車空間、構造安全等），其部分地號土地建物拆除新建、增建、改建、修建時，免經原建築基地其他地號土地及建物所有權人同意，臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則第 3 點、第 4 點已有明定。復按內政部 110 年 1 月 18 日內授營建管字第 1090821282 號函釋意旨，原使用執照部分範圍拆除重建，是否適用上開處理原則之認定，由權責機關本於權責卓處。
- (二) 查本件訴願人等 8 人委由○建築師檢附申請書等，向原處分機關提出系爭申請案。原處分機關審認本件有如事實欄所述應補正事項，以 109 年 6 月 2 日函通知訴願人依限補正，其中該函說明二、(二) 2 係因系爭申請案未檢討臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則，經原處分機關審認是否符合臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則第 4 點規定，免經原建築基地其他地號土地及建物所有權人同意即得單獨拆除新建似有疑義，乃請其釐清說明；惟訴願人等 8 人就上開事項僅於補正之審查意見修正回覆表修正說明欄(二) 2 記載：「補附條文檢討」，則原處分機關審認訴願人未照補正事項補正，依重建辦法第 5 條第 2 項規定，以原處分駁回系爭申請案，並無違誤。
- (三) 又查系爭申請案業經原處分機關以 109 年 6 月 2 日函通知訴願人等 8 人依限補正檢討有無符合臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則，業如前述，原處分機關並於訴願答辯書陳明系爭建物與臺北市○○○路○○段○○巷○○弄○○號等建物領有

同一使用執照，依該使用執照可知執照所指地下室係供防空避難由該使用執照之建物共用，訴願人於辦理上開補正檢討時自應審酌是否符合上開原則以判斷是否應取得 64 使字第 XXXX 號使用執照內其他建物所有權人同意系爭建物拆除重建之相關事證；況訴願書業自承○建築師於 109 年 7 月有接到原處分機關承辦人電話告知本案涉及以 64 使字第 XXXX 號使用執照部分範圍申請危老重建，有地下防空避難設備設置標準檢討疑義；又系爭建物得否申請重建，應視是否符合基地申請建築相關法令規定，與系爭建物地下室是否屬本府警察局列管之防空疏散避難設施無涉。訴願主張，恐有誤解，不足採據。從而，原處分機關審認訴願人等 8 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。另訴願人等 8 人申請言詞辯論一節，因本件事實及法律關係已臻明確，尚無進行言詞辯論之必要，併予敘明。

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
委員 張慕貞
委員 王韻茹
委員 王曼萍
委員 陳愛娥
委員 洪偉勝
委員 范秀羽
委員 邱駿彥
委員 郭介恒

中華民國 111 年 1 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 10 1 號）