

訴 願 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 12 月 14 日北市都建字第 1106063492 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○○建築師事務所檢附申請書、重建計畫書、重建計畫範圍內土地及建物登記謄本及基地面積檢核表等資料，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，於民國（下同）110 年 4 月 21 日向原處分機關所屬本市建築管理工程處申請辦理本市士林區○○段○○小段○○、○○、○○地號等 3 筆土地（○○、○○地號土地為住宅區【原為保護區，經都市計畫檢討主要計畫變更，但因細部計畫及整體開發作業尚未完成，尚未能准許依變更後計畫用途使用】，下稱保變住地區；○○地號土地為第 2 種住宅區，3 筆土地均經公告管制為山坡地範圍，下合稱系爭土地）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 110 年 9 月 17 日北市都建字第 1106187271 號函（下稱 110 年 9 月 17 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、本案建築物部分橫跨保變住地區，因涉及都市計畫等相關疑義，應似有明確決議後依決議辦理。 3、○○地號土地為一宗建築基地之部分土地請建築師檢討本局 103 年 08 月 1 日北市都建字第 10363625402 號函『臺北市領有使用執照建築基地範圍內部份土地申請建築處理原則』。……」通知訴願人於通知送達之日起 60 日內補正送請復審。
- 二、案經訴願人於 110 年 11 月 12 日補正，經原處分機關查認系爭申請案仍有「 1、本案建築物部分橫跨保變住地區，因涉及都市計畫等相關疑義，依照……110 年 6 月 16 日召開『本市士林區○○段○○小段○○、

○○、○○地號等 3 筆土地上建築物申請危老重建可行性研商會議』  
乙節，仍請依本處 110 年 9 月 23 日北市都建照字第 1106180742 號函辦理。  
2、○○地號土地為一宗建築基地之部分土地請建築師檢討本局 103 年 08 月 1 日北市都建字第 10363625402 號函『臺北市領有使用執照建築基地範圍內部份土地申請建築處理原則』，請補充圖說檢討。」等 2 項事項未照補正事項完全補正致復審仍不符規定，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 12 月 14 日北市都建字第 1106063492 號函（下稱原處分）駁回系爭申請案。原處分於 110 年 12 月 20 日送達，訴願人不服，於 111 年 1 月 11 日向本府提起訴願，111 年 1 月 14 日補正訴願程式，111 年 3 月 8 日及 25 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、按都市計畫法第 33 條規定：「都市計畫地區，得視地理形勢，使用現況或軍事安全上之需要，保留農業地區或設置保護區，並限制其建築使用。」

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。」

臺北市土地使用分區管制自治條例第 3 條規定：「本市都市計畫範圍內劃定下列使用分區：一 住宅區：……（二）第二種住宅區。……八 保護區。……」第 4 條規定：「前條各使用分區劃定之目的如下：……二第二種住宅區：為維護較高之實質居住環境水準，供設置各式住宅及日常用品零售業或服務業等使用，維持中等之人口密度與建築密度，並防止工業與稍具規模之商業等使用而劃定之住宅區。……十八 保護區：為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能而劃定之分區。……」第 75 條之 2 規定：「保護區內原有合法建築物（包括農舍及農業倉庫）拆除後之新建、增建、改建或修建，限於原地建造並以一戶一幢為原則，但得為獨立或雙拼住宅。……」

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。」

臺北市保變住地區原有合法建築物整建及增建臨時建築暫行作業原則第1點規定：「本原則係以本市民國68年2月12日暨12月20日實施之『

保變住』地區尚未擬定細部計畫之合法建築物為適用範圍。為因應居住人口增加及兼顧民意並考量現實狀況，特訂定本暫行作業原則。」

第3點規定：「本地區除比照『臺北市保護區原有合法建築物申請整建要點』之規定外，如有下列情形者，得做臨時之整建及增建：（一）原有合法建築物之基地面積在三三〇平方公尺以下，而原有建築物之建蔽率已超過百分之三十之規定者，依下列規定辦理：……（二）原有合法建築物之基地非屬第一款者，依下列規定辦理：1. 原有合法建築物得申請拆除後新建、增建、改建或修建，用途限為原「住宅」或「農舍」。2. 申請之建築面積（包括原有未拆除部分）不得超過一六五平方公尺，建蔽率不得超過百分之三十，高度不得超過七公尺之二層樓。……」

臺北市保護區及農業區原有合法建築物申請整建要點（原名為臺北市保護區原有合法建築物申請整建要點，於110年11月1日修正名稱及全文）第1點規定：「臺北市政府……為執行臺北市土地使用分區管制自治條例……第七十五條之二之規定，針對臺北市（以下簡稱本市）保護區及農業區內原有合法建築物申請整建，特訂定本要點。」第2點第1項、第3項規定：「原有合法建築物之整建，包括拆除後之新建、增建、改建或修建，限於原有合法建築物初始坐落土地內，並以一門牌一幢為原則，但得為獨立住宅或雙併住宅。……」「第一項原有合法建築物初始坐落土地之認定如下：（一）領有使用執照者，應以使用執照及其圖說所載建築基地土地為基準。……」

二、本件訴願及補充理由略以：系爭申請案因市府各單位解讀、整合、修法過於保守、冗長而延誤擱置，為避免行政疏失竟以退件方式處理，違背中央推動危老改建之美意，請撤銷原處分。

三、查訴願人委由○○建築師事務所檢具申請書等提出系爭申請案，經原處分機關審認尚有如事實欄所載應補正事項，乃以110年9月17日函通知訴願人依限補正，經訴願人於110年11月12日補正，惟應補正事項

尚有 2 項未完全補正致復審仍不符規定，有 110 年 4 月 21 日及 110 年 11 月 12 日申請資料、原處分機關 110 年 9 月 17 日函等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張本案違背中央推動危老改建之美意云云。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。次按都市計畫地區，得視地理形勢，使用現況或軍事安全上之需要，設置保護區，並限制其建築使用；保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能而劃定之分區；臺北市保變住地區除比照臺北市保護區及農業區原有合法建築物申請整建要點之規定外，如有原有合法建築物之基地面積在 330 平方公尺以下，而原有建築物之建蔽率已超過 30% 之規定者，得依臺北市保變住地區原有合法建築物整建及增建臨時建築暫行作業原則之規定方式，做臨時之整建及增建；都市計畫法第 33 條、臺北市土地使用分區管制自治條例第 4 條第 18 款、臺北市保變住地區原有合法建築物整建及增建臨時建築暫行作業原則第 3 點第 1 款已有明定。
- (二) 查本件訴願人委由○○建築師事務所檢附申請書等，向原處分機關提出系爭申請案，經原處分機關審認系爭申請案有如事實欄所述應補正事項，以 110 年 9 月 17 日函通知訴願人依限補正，其中該函說明二、(二) 2 及 3 係因系爭土地建築物部分橫跨保變住地區，因涉及都市計畫等相關疑義，應俟有明確決議後依決議辦理，及系爭土地○○地號部分應請建築師檢討臺北市領有使用執照建築基地範圍內部份土地申請建築處理原則，乃請其依限補正；嗣訴願人雖於 110 年 11 月 12 日辦理補正，惟經原處分機關審認訴願人就原通知補正之上開事項即 110 年 9 月 17 日函說明二、(二) 2 及 3 等事項，未完全補正致復審仍不符規定，乃依重建辦法第 5 條第 2 項規定，以原處分駁回系爭申請案，並無違誤。
- (三) 復查系爭土地其中○○、○○地號部分原為保護區，經都市計畫檢討主要計畫變更為住宅區，但因細部計畫及整體開發作業尚未完成，尚未能准許依變更後計畫用途使用，已如前述。則原處分機關審認案內建築物部分橫跨保變住地區，涉有都市計畫相關疑義，通知訴願人釐清補正，洵屬有據。訴願人於 110 年 11 月 12 日辦理補正之

內容既未按 110 年 9 月 17 日函說明二、(二) 2 及 3 部分為完全補正，尚難對其為有利之認定，訴願主張，不足採據。從而，原處分機關審認系爭申請案未照補正事項完全補正致復審仍不符規定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
委員	張	慕	貞
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 111 年 5 月 20 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）