

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因建造執照及拆除執照事件，不服原處分機關民國 109 年 7 月 24 日 109 建字第 xxxx 號建造執照及 110 年 3 月 2 日 110 拆字第 xxxx 號拆除執照，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人為坐落本市大同區○○段○○小段○○地號土地〔權利範圍 5/30，民國（下同）107 年 11 月 28 日辦竣信託登記予案外人○○股份有限公司（下稱○○商銀）；下稱系爭土地〕及其上同區段同小段 xxxx 建號建物（即本市大同區○○街○○巷○○號○○樓，權利範圍全部，107 年 11 月 28 日辦竣信託登記予案外人○○商銀；下稱系爭建物）之所有權人。案外人○○股份有限公司（下稱○○公司）檢具建造執照申請書等文件，於 108 年 1 月 23 日向原處分機關申請擬以系爭土地等 7 筆土地為建築基地，興建 1 幢 1 棟地上 14 層地下 2 層 RC 造建築物之建造執照，經原處分機關審認符合規定，於 109 年 7 月 24 日核發 109 建字第 xxxx 號建造執照（下稱系爭建造執照）。嗣○○公司復檢具拆除執照申請書等文件，於 109 年 12 月 31 日向原處分機關申請系爭建物等 7 戶建築物之拆除執照，經原處分機關審認符合規定，於 110 年 3 月 2 日核發 110 拆字第 xxxx 號拆除執照（下稱系爭拆除執照）。訴願人不服系爭拆除執照，於 111 年 5 月 6 日向本府提起訴願，5 月 27 日及 6 月 20 日補充訴願理由，7 月 15 日追加不服系爭建造執照及補充訴願理由，8 月 30 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、查訴願人為系爭建造執照建築基地土地所有權人之一，且為系爭拆除執照拆除建築物之所有權人之一，是其就系爭建造執照及系爭拆除執照有法律上利害關係，得提起本件訴願；又本件訴願人提起訴願及追加不服系爭建造執照日期（111 年 5 月 6 日、111 年 7 月 15 日）距系爭建造執照及系爭拆除執照核發日期（109 年 7 月 24 日、110 年 3 月 2 日）雖

已逾 30 日，惟原處分機關未查告其知悉系爭建造執照及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……；在直轄市為直轄市政府……。」第 25 條第 1 項規定：「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除……。」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 30 條規定：「起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書。」第 33 條規定：「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關收到起造人申請建造執照或雜項執照書件之日起，應於十日內審查完竣，合格者即發給執照。……」第 34 條第 1 項規定：「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關審查或鑑定建築物工程圖樣及說明書，應就規定項目為之，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依本法規定簽證負責。……」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。」第 80 條規定：「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應自收到前條書件之日起五日內審查完竣，合於規定者，發給拆除執照；不合者，予以駁回。」

信託法第 1 條規定：「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」第 62 條規定：「信託關係，因信託行為所定事由發生，或因信託目的已完成或不能完成而消滅。」

臺北市建築管理自治條例第 8 條第 1 項規定：「申請建造、雜項及拆除等執照應具備申請書，並依下列規定檢附文件：一、建造執照：……（一）土地所有權狀影本。但申請人非土地所有權人者，應檢附土地使用權利證明書。（二）建築線指示（定）圖。（三）圖樣：面積計算表、位置圖、現況圖、配置圖、平面圖、立面圖、剖立面圖、總剖面圖、結構平面圖、結構計算書、必要設備圖說、騎樓設計高程與鄰房騎樓及道路現況高程示意圖，及其他市政府規定之圖說。（四）變更設計時，原申請建造執照檢附之各項證件圖說如未變更者，得免重新檢附。（五）其他有關文件：建築師委託書、共同壁協定書等。…

…三、拆除執照：（一）建築物之位置圖及平面圖。（二）建物所有權狀影本或其他證明文件。」

內政部 78 年 4 月 20 日台內營字第 694133 號函釋：「主旨：關於核發拆除執照後建物原所有權人……申請撤銷該執照乙案……說明：……二……拆除執照如為依建築法第 80 條規定審查，合於規定依法發給者，為合法之執照，無由為撤銷；拆除建物涉有私權爭議，應循民事訴訟程序解決。」

80 年 5 月 2 日台內營字第 920447 號函釋：「主旨：為建造執照核發後，土地權利關係人或第三者始提出異議乙案……說明：……二、行政院 62.02.23 台 62 內 1610 號函規定：『……主管建築機關已核發建築執照……後，土地權利關係人提出異議時，應通知其向法院提起訴訟，俟法院判決確定後再行依法處理，在未經法院判決確定前，異議人如欲對造停工，得依民事訴訟法規定之保全程序，請求假處分以定暫時狀態，須經法院裁定許可後，主管建築機關始得禁止施工。……』」

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：○○公司與訴願人於 107 年 10 月 23 日簽有興建契約，但雙方於臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）民事爭訟審理期間，○○公司委由律師於 109 年 11 月 6 日發律師函解除上述契約，此後雙方未再簽訂新契約或協議，故自 109 年 11 月 6 日後雙方並無法律約束關係。○○公司以不實或無效的文件提出申請，以違法手段獲得拆除執照，而後妨害訴願人自由出入自宅及違法開工，致訴願人已無法在系爭建物居住，系爭建造執照及系爭拆除執照應予撤銷。

四、查案外人○○公司檢具建造執照申請書等文件，於 108 年 12 月 23 日向原處分機關申請擬以系爭土地等 7 筆土地為建築基地，興建 1 幢 1 棟地上 14 層地下 2 層 RC 造建築物之建造執照，經原處分機關審認符合規定，於 109 年 7 月 24 日核發系爭建造執照；○○公司復檢具拆除執照申請書等文件，於 109 年 12 月 31 日向原處分機關申請系爭建物等 7 戶建築物之拆除執照，經原處分機關審認符合規定，於 110 年 3 月 2 日核發系爭拆除執照，有建造執照申請書及拆除執照申請書等影本附卷可稽，系爭建造執照及系爭拆除執照自屬有據。

五、至訴願人主張其與○○公司於 107 年 10 月 23 日簽有興建契約，但雙方

於臺北地院民事爭訟審理期間，○○公司於109年11月6日發律師函解除上述契約，是自109年11月6日之後雙方並無法律約束關係。○○公司以不實或無效的文件申請拆除執照，妨害訴願人自由出入自宅及違法開工，致訴願人已無法在系爭建物居住云云。經查：

- (一) 按申請建造執照應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書；直轄市主管建築機關審查或鑑定建築物工程圖樣及說明書，應就規定項目為之，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依本法規定簽證負責；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；直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應審查完竣，合於規定者，發給執照；為建築法第30條、第33條、第34條第1項、第79條及第80條所明定。次按拆除執照如為依建築法第80條規定審查，合於規定依法發給者，為合法之執照，無由為撤銷；拆除建物涉有私權爭議，應循民事訴訟程序解決；建造執照核發後，土地權利關係人提出異議時，應通知其向法院提起訴訟，俟法院判決確定後再行依法處理，在未經法院判決確定前，異議人如欲對造停工，得依民事訴訟法規定之保全程序，請求假處分以定暫時狀態，須經法院裁定許可後，主管建築機關始得禁止施工；為內政部78年4月20日台內營字第694133號、80年5月2日台內營字第920447號函釋所明揭。
- (二) 查本件依卷附資料所示，原處分機關依案外人○○公司108年12月23日、109年12月31日之申請，依上開規定審認其文件符合規定，分別於109年7月24日及110年3月2日核發系爭建造執照及系爭拆除執照。復依系爭土地及系爭建物登記第一類謄本所示，訴願人於107年11月28日辦竣系爭土地及系爭建物信託登記予○○商銀，嗣○○公司申請系爭建造執照及系爭拆除執照，已分別檢附由○○商銀開具之系爭土地及系爭建物同意書等為權利證明文件以供審查，此有土地使用權同意書、拆除同意書、建造執照及雜項執照規定項目審查表、建造執照協審紀錄表、拆除執照審查表、拆除執照協審紀錄表等影本在卷可憑；是原處分機關審認上開文件符合規定，尚非無據。訴願主張○○公司係以無效之興建契約文件提出申請，顯有誤解，尚難據之而對其為有利之認定。又訴願人與○○公司間就系爭土地及系爭建物之私權爭執，應循民事訴訟程序解決。從而，原處分機關核發系爭建造執照及系爭拆除執照，揆諸前揭規定及函釋意

旨，並無不合，應予維持。

六、至訴願人就系爭拆除執照及系爭建造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 項規定得停止執行之情事，亦經原處分機關為相同之審酌，並以原處分機關 111 年 6 月 8 日北市都建字第 1116143120 號及 111 年 8 月 23 日北市都建字第 1116166753 號函復訴願人在案，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 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒

中華民國 111 年 9 月 22 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）