

訴 願 人 ○○○

送達代收人：○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因雜項執照事件，不服原處分機關民國 110 年 11 月 23 日 110 雜字第 0033 號雜項執照，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市中正區○○街○○巷○○號等建築物（下稱系爭建物）坐落於本市中正區○○段○○小段○○、○○地號土地（下稱系爭土地），領有 73 使字第 XXXX 號使用執照，為地上 5 層地下 1 層 1 棟 5 戶之 RC 造建築物，核准用途為集合住宅等，訴願人為系爭建物 1 樓所有權人。系爭建物區分所有權人於民國（下同） 110 年 1 月 4 日召開公寓大廈區分所有權人會議（下稱 110 年 1 月 4 日會議），就討論事項擬增建升降機 1 座，並聘請○○事務所（下稱設計人）承接規劃設計增建升降機之雜項執照申請案，經系爭建物區分所有權人計 5 人出席，4 人同意。案外人○○○（下稱起造人，為系爭建物 5 樓所有權人）委由設計人於 110 年 7 月 27 日檢具雜項執照申請書、起造人委託建築師之委託書、雜項執照建築師簽證表、變更使用執照檢討項目簽證表、建造執照及雜項執照規定項目審查表、土地及建物登記謄本、地籍圖謄本、土地使用權同意書、土地及建築物權利證明文件作業規定綜理表、建築技術規則建築設計施工編第五十五條第二項綜理表、建築物於共有土地增設升降機應檢附土地及築物權利證明文件說明書、110 年 1 月 4 日會議之會議紀錄等相關文件，向原處分機關申請於系爭土地增設升降機 1 座之雜項執照。經原處分機關依申請雜項執照之規定項目予以審查，並審認增設升降機應檢附之相關土地及建築物權利證明文件、110 年 1 月 4 日會議紀錄及土地使用權同意書等，符合規定，乃於 110 年 11 月 23 日核發 110 雜字第 0033 號雜項執照（下稱系爭雜項執照）。訴願人不服，於 111 年 8 月 15 日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、查本件訴願人為系爭雜項執照之建築基地即系爭土地所有權人之一，

亦為系爭建物1樓所有權人，並主張增設升降機之法定空地已約定為1樓住戶專用，系爭雜項執照致其使用法定空地權益受損，是訴願人就系爭雜項執照之核發，應認有法律上利害關係，得提起本件訴願；另本件訴願人提起訴願日期（111年8月15日）距系爭雜項執照核發日期（110年11月23日）雖已逾30日，惟原處分機關未查告訴願人知悉系爭雜項執照日期，復依訴願人於訴願書所載，其係於111年7月20日向原處分機關申請閱覽卷宗始知悉系爭雜項執照，是應認訴願人於111年8月15日提起訴願並未逾期，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4條規定：「本法所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。」第7條規定：「本法所稱雜項工作物，為營業爐、水塔……升降設備……。」第25條規定：「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：……雜項執照：雜項工作物之建築，應請領雜項執照……。」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101條規定：「直轄市、縣（市）政府得依據地方情形，分別訂定建築管理規則，報經內政部核定後實施。」建築技術規則建築設計施工編第55條第2項規定：「……本規則中華民國一百零二年一月一日修正生效前申請建造執照，並於興建完成後領得使用執照之五層以下建築物增設升降機者，得依下列規定辦理：一、不計入建築面積及各層樓地板面積。其增設之升降機間及升降機道於各層面積不得超過十二平方公尺，且升降機道面積不得超過六平方公尺。二、不受鄰棟間隔、前院、後院及開口距離有關規定之限制……。」

臺北市建築管理自治條例第1條規定：「本自治條例依建築法（以下簡稱本法）第一百零一條規定制定之。」第8條第1項第2款規定：「

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：……二 雜項執照：（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）原建築物之合法證明文件及現地彩色照片。（三）臨接建築線建造者，應檢附建築線指示（定）圖。（四）圖樣：地形圖、平面圖、立面圖、斷面圖及詳細圖，必要時並應檢附結構計畫。（五）其他必要之文件。」

建築物於共有土地增設升降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定第 2 點規定：「符合本規則建築設計施工編第五十五條規定之公寓大廈，其申請增設升降機應檢附土地及建築物權利證明文件，得依本作業規定辦理。」第 3 點規定：「於第二點所定公寓大廈增設升降機者，申請建造執照或雜項執照，其土地權利證明文件應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」

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、本件訴願理由略以：訴願人購入系爭建物 1 樓房屋時，前方空地早已以圍牆阻絕其他住戶進入，故從構造上該空地係由 1 樓住戶專用，且 30 餘年來其他區分所有權人對此均未有所爭執，顯已具有默示分管契約之事實。本案於法定空地上增設升降機，應取得約定專用人即訴願人之同意，原處分機關忽視訴願人之反對意見，逕自核發系爭雜項執照，致訴願人權益受損，存有明顯瑕疵，應予撤銷。

四、查起造人委由設計人檢具雜項執照申請書及應附之土地及建築物權利證明等文件，向原處分機關申請於系爭土地增設升降機 1 座之雜項執照，經原處分機關審核符合建築法、建築技術規則建築設計施工編第 55 條第 2 項規定及建築物於共有土地增設升降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定等相關法規，有系爭建物雜項執照申請書、起造人委託建築師之委託書、雜項執照建築師簽證表、變更使用執照檢討項目簽證表、建造執照及雜項執照規定項目審查表、土地登記謄本、地籍圖謄本、110 年 1 月 4 日會議紀錄及土地使用權同意書等影本附卷可稽，系爭雜項執照核發自屬有據。

五、至訴願人主張購入系爭建物 1 樓房屋時前方空地係由 1 樓住戶專用，且 30 餘年來其他區分所有權人對此均未有所爭執，顯已具有默示分管契

約之事實，於法定空地上增設升降機，應取得約定專用人即訴願人之同意云云。按為因應高齡者及行動不便者之居住需求，維護共有土地所有人之共同利益，執行公寓大廈於共有土地依建築技術規則建築設計施工編第 55 條規定，增設升降機應檢附土地及建築物權利證明文件相關事宜，內政部訂有建築物於共有土地增設升降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定，以資遵循；其第 3 點規定公寓大廈增設升降機者，申請雜項執照，其土地權利證明文件應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之；但應有部分合計逾 3 分之 2 者，其人數不予計算。查系爭建物係 102 年 1 月 1 日建築技術規則修正前領得使用執照之 5 層以下建築物，為符合建築技術規則建築設計施工編第 55 條規定之公寓大廈，且系爭土地分別為系爭建物 1 至 5 樓區分所有權人所有，權利範圍各 5 分之 1，於 110 年 1 月 4 日會議中經 4 位土地所有權人及應有部分合計 5 分之 4 同意，是原處分機關審核申請雜項執照應檢附之申請書及相關文件、共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意之土地權利證明文件、土地所有權人同意書等，核認符合上開規定，予以核發系爭雜項執照，並無違誤。雖訴願人主張增設升降機之法定空地已約定為其所專用，惟本件原處分機關依土地權利證明文件共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，符合建築物於共有土地增設升降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定，予以核發系爭雜項執照業如前述；是系爭土地就共用部分是否具默示分管契約，尚不影響系爭執照之核發。訴願主張，尚難採之而對其為有利之認定。是本件原處分機關核發系爭雜項執照之處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

六、至訴願人就原處分申請停止執行一節，業經本府審酌並無訴願法第 93 條第 2 項規定得停止執行情事，並以 111 年 9 月 5 日府訴二字第 1116085994 號函復在案，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（公出）

委員 張 慕 貞（代行）

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 10 月 28 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）