

訴 願 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 111 年 7 月 21 日 111 雜字第 0041 號雜項執照，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市大安區○○○路○○段○○巷○○弄○○號、○○號等建築物（下稱系爭建物）坐落於本市大安區○○段○○小段○○地號土地（下稱系爭土地，地籍重測前為本市大安區○○段○○地號），領有 66 使字第 xxxx 號使用執照，為地上 5 層 2 棟之 RC 造建築物，核准用途為集合住宅等，訴願人為系爭建物○○弄○○號○○樓所有權人。案外人○○○（下稱起造人）委託○○○建築師事務所（下稱設計人）於 111 年 1 月 17 日檢具雜項執照申請書等相關文件，經由臺北市建築師公會（下稱協審單位）向原處分機關申請於系爭建物及系爭土地增設升降機 1 座之雜項執照，經協審單位及原處分機關審查後，審認應修改或補正土地、建物使用權同意書（請依內政部 104 年 9 月 9 日 1040813550 號函檢討說明同意比例及人數）等，乃通知起造人及設計人應修正或補正事項。嗣經起造人委託設計人以 111 年 1 月 25 日土地使用通知書通知尚未同意增建電梯之系爭土地所有權人（含訴願人），訴願人於 111 年 1 月 28 日收受該通知書；復委託○○管理委員會於 111 年 5 月 19 日於○○日報刊登公告略以，臺北市大安區○○○路○○段○○巷○○弄○○號、○○號等即將進行電梯增建工程及申請雜項執照，特通知系爭土地所有權人；另由設計人以 111 年 6 月 2 日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綜理表切結書，切結業經設計人檢討且符合相關規定後，於 111 年 6 月 13 日檢具雜項執照申請書等相關文件申請複審，經協審單位及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及土地使用權同意書等符合規定，乃於 111 年 7 月 21 日核發 111 雜字第 xxxx 號雜項執照（下稱系爭雜項執照）。訴願人不服，於 111 年 11 月 18 日向本府提起訴願及補正訴願程式，111 年 12 月 19 日及 112 年 1 月 12 日補充訴願理由，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○○巷○○弄○○號○○樓所有權人，主張增設升降機將遮蔽訴願人所有建物門口右側之對外窗戶，妨礙其自由使用；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11月18日）距系爭雜項執照核發日期（111年7月21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，訴願期間無從起算，是尚無訴願逾期問題，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……等。」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：……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。」第 5 點規定：「於共有土地上增設升降機，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。前項通知方式及內容如下：（一）部分共有人於增設升降機之前，應先行通知他共有人。（二）書面通知應視實際情形，以雙掛號之通知書或郵局存證信函為之。（三）公告代替通知他共有人者，應以他共有人住址不明或經通知而無法送達者為限。（四）公告可直接以布告方式，由村（里）長簽證後，公告於土地所在地之村（里）辦公處，或以登報方式公告之。（五）通知或公告之內容應記明土地標示、處理方式、受通知人及通知人之姓名住址及其他事項。（六）他共有人已死亡者，應以其繼承人為通知或公告之對象。（七）委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。」第 6 點規定：「於共有土地上增設升降機，申請建造執照或雜項執照時，應於土地使用權同意書列明全體共有人及其繼承人，並於執照申請書註記依本作業規定辦理，如有不實，起造人及土地共有人願負法律責任；主管建築機關無須審查其通知或公告之文件。」第 8 點規定：「於建築物共有部分增設升降機，涉及申請變更使用執照者，其建築物權利證明文件應以該共有部分之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。於建築物登記為專有部

分樓梯間增設升降機，涉及申請變更使用執照者，其建築物權利證明文件，應以登記為專有部分之樓梯間全體所有權人數過半數，及該樓梯間專有部分總面積過半數之同意行之。但超過該樓梯間專有部分總面積三分之二者，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、本件訴願及補充理由略以：訴願人未依照該棟多數要求簽署同意增建電梯案，並不同訴願人放棄區分所有權人就共用部分依法應有之權益，相關人不應未經該棟全部區分所有權人同意，將 1 樓共用通道完全劃入電梯增建空間；訴願人建物門口右側之原有對外窗戶屬訴願人專有部分，不應被阻斷或遮蔽，而喪失該對外窗之功能，及妨礙所有權人之自由使用；起造人委託設計人於 111 年 1 月 27 日將於共有土地上增設電梯一事以雙掛號書面通知他共有人，惟訴願人向郵局查詢均未收到訴願人未領而遭退回之掛號郵件，訴願人從未收到起造人將於系爭土地增設電梯之書面通知，請撤銷系爭雜項執照。
- 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建物及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，有雜項執照申請書、建造執照及雜項執照規定項目審查表、土地使用權同意書、建物使用權同意書、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建築師綜理表等影本附卷可稽，系爭雜項執照之核發，自屬有據。
- 五、至訴願人主張不應未經該棟全部區分所有權人同意，將 1 樓共用通道完全劃入電梯增建空間；訴願人建物門口右側之對外窗戶屬訴願人專有部分，不應被阻斷或遮蔽，妨礙所有權人之自由使用；訴願人從未收到起造人將於系爭土地增設電梯之書面通知，請撤銷系爭雜項執照云云。經查：
 - (一) 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；其第 5 點規定於共有土地上增設升降機，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。其第 8 點規定於建築物共有部分增設升降機，涉及申請變更使用執照者，其建築物權利證明文件應以該共有部分之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 3 分之 2 者，其人數不予計算。

- (二) 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，本件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建物及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，有系爭雜項執照申請書、建造執照及雜項執照規定項目審查表、土地使用權同意書、建物使用權同意書、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建築師綜理表等影本在卷可稽；復依原處分機關 111 年 12 月 8 日北市都建字第 1113062059 號函所附訴願答辯書理由三記載略以：「……(四)……查 111 雜字第 XXXX 號雜項執照卷宗，其檢附之土地使用權同意書人數為 51.96%，同意之應有部分比例為 51.41%……建築物使用權同意書人數為 70%，同意之應有部分比例為 69.96%……該案之建築物及土地權利人同意比例皆已達法定門檻。又依據上開作業規定第 5 點規定應事先以書面通知或公告土地共有人之程序，起造人業檢附該公告刊登於 111 年 5 月 19 日○○日報之證明，並附 111 年 1 月 27 日以郵局雙掛號通知土地共有人之回執聯……」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、土地及建物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等，且起造人業事先以書面通知並公告土地共有人，核認符合上開規定，予以核發系爭雜項執照，並無違誤。訴願主張不應未經該棟全部區分所有權人同

意，將 1 樓共用通道完全劃入電梯增建空間 1 節，應屬誤解，不足採據；又依卷附 111 年 1 月 25 日「台北市大安區○○段○○小段○○地號土地使用通知書」及掛號郵件收件回執顯示，該郵件係於 111 年 1 月 28 日由訴願人簽收，訴願人主張其從未收到將於系爭土地增設電梯之書面通知一節，與事實不符，亦不足採。另依原處分機關 112 年 1 月 6 日北市都建字第 1113096404 號函所附訴願補充答辯書理由二（七）記載可知訴願人所指其所有建物門口右側對外窗戶，應係樓梯間之窗戶，並無使用上之獨立性，並非訴願人專有部分，訴願主張妨礙其專有部分使用一節，亦有誤解，尚難採據。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、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 連 堂 凱
委員 張 慕 貞
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
委員 宮 文 祥

中華民國 112 年 3 月 16 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）