

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 兼 訴 ○○○

願 代 表 人

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人等 6 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 111 年 8 月 5 日北市都建字第 1116035915 號函，提起訴願，本府決定如下：

#### 主文

訴願駁回。

#### 事實

案外人○○股份有限公司（下稱○○公司）檢具民國（下同）111 年 4 月 15 日申請書、土地登記謄本、重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人同意書等資料，按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，申請辦理以原建築坐落基地為範圍之本市士林區○○段○○小段○○地號土地（下稱○○地號土地）重建計畫（下稱系爭重建計畫），經原處分機關以 111 年 5 月 12 日北市都建字第 1116028485 號函（下稱 111 年 5 月 12 日函）通知○○公司有待補正事項，經○○公司 111 年 6 月 9 日及 7 月 14 日補正後，乃以 111 年 8 月 5 日北市都建字第 1116035915 號函（下稱原處分）予以核准。訴願人等 6 人不服原處分，於 112 年 4 月 10 日經由本市建築管理工程處向本府提起訴願，112 年 6 月 7 日補正訴願程式，112 年 7 月 17 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理由

- 一、查訴願人等 6 人主張其等為○○地號土地相鄰畸零地即同段同小段○○地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，畸零地無法自行開發建築，只能與鄰地合併開發，系爭重建計畫未將系爭土地納入範圍合併興建，原處分機關卻予核准，將導致系爭土地日後無法自行開發建築，

其等權益受損，並提出土地登記謄本在卷可稽，應認其等與原處分具有法律上利害關係，得提起本件訴願；又本件訴願人等 6 人提起訴願日期（112 年 4 月 10 日）距原處分核准日期（111 年 8 月 5 日）雖已逾 30 日，惟原處分機關未查告訴願人等 6 人知悉原處分日期，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。」

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。」

臺北市畸零地使用自治條例第 4 條第 6 款第 2 目規定：「建築基地有下列情形之一者，非屬畸零地：……六 符合下列情形，於原建築基地

範圍內新建、改建或修建者：……（二）依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定重建。」第 8 條第 1 項規定：「非屬畸零地之建築基地，其鄰地為畸零地且為該畸零地之唯一合併地時，起造人於申請建造執照掛號後至申報放樣勘驗前，應以書面通知該畸零地所有權人得依畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售，並副知都發局。」第 10 條規定：「第四條第一項第一款、第三款或第五款至第八款規定之建築基地，不適用第八條及第十一條第二項規定程序。」

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。」

三、本件訴願及補充理由略以：系爭土地是狹長畸零地，要開發建築只能等鄰地○○地號土地重建合併興建，經向建商連絡表達有意願讓售或參與合併興建，建商回覆已取得危老重建都更建照，此時再加入系爭土地則不符合規定；系爭重建計畫未將系爭土地納入範圍合併興建，將導致系爭土地日後無法自行開發建築，請將系爭土地納入系爭重建計畫範圍。

四、查案外人○○公司檢具申請書等文件，申請辦理以○○地號土地為範圍之系爭重建計畫，並於 111 年 6 月 9 日及 7 月 14 日補正資料後，經原處

分機關核准，有案外人○○公司 111 年 4 月 15 日申請書、土地登記謄本、重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人同意書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、按建築物依重建條例規定重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理；於本市申請重建時，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，向原處分機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照；依重建條例規定重建之建築基地，非屬畸零地，不適用臺北市畸零地使用自治條例第 8 條第 1 項關於其鄰地為畸零地且為該畸零地之唯一合併地時，起造人於申請建造執照掛號後至申報放樣勘驗前，應以書面通知該畸零地所有權人得依畸零地調處會全體委員會議近 1 年度建議價額讓售之規定程序；為重建條例第 3 條第 2 項、第 5 條第 1 項、臺北市畸零地使用自治條例第 4 條第 6 款第 2 目、第 8 條第 1 項、第 10 條及臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法第 4 條第 1 項所明定。查案外人○○公司以○○地號土地為範圍申請辦理系爭重建計畫，有案外人○○公司 111 年 4 月 15 日申請書、土地登記謄本、重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人同意書等影本附卷可稽。則原處分機關依上開臺北市畸零地使用自治條例第 4 條第 6 款第 2 目及第 10 條規定，考量○○地號土地係依重建條例規定重建之建築基地，非屬畸零地，不適用同自治條例第 8 條第 1 項關於其鄰地為畸零地且為該畸零地之唯一合併地時，起造人於申請建造執照掛號後至申報放樣勘驗前，應以書面通知該畸零地所有權人得依畸零地調處會全體委員會議近 1 年度建議價額讓售之規定程序，審認案外人○○公司得僅以○○地號土地為範圍申請辦理系爭重建計畫，自非無憑。是訴願人等 6 人主張將系爭土地納入系爭重建計畫範圍，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，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 盛 子 龍

委員 邱 駿 彥

委員 郭 介 恒

中華民國 112 年 8 月 9 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）