

訴 願 人 ○○

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人等 2 人因建造執照事件，不服原處分機關民國 111 年 4 月 13 日 111 建字第 xxxx 號建造執照，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）檢具建造執照申請書、建造執照併辦拆除執照資料表等文件，於民國（下同）110 年 10 月 21 日向原處分機關申請擬以本市南港區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○及○○地號等 12 筆土地為建築基地，興建 1 幢 1 棟地上 15 層地下 3 層 RC 造建物，暨拆除建築基地其上原有本市南港區○○街○○巷○○弄○○、○○、○○、○○、○○、○○號○○至○○樓；本市南港區○○街○○巷○○、○○、○○、○○號○○至○○樓；本市南港區○○街○○巷○○、○○號○○至○○樓等共 36 筆建物（下稱系爭建築工程）之建造執照，經原處分機關審認符合規定，於 111 年 4 月 13 日核發 111 建字第 xxxx 號建造執照（下稱系爭建造執照），核准竣工期限為自申報開工日起 57 個月內竣工，並於該系爭建造執照附表注意事項第 10 點、第 12 點、第 13 點載明：「拆除執照併案辦理，拆除面積《3709.17》平方公尺……共《36》戶。……」「原有執照併案作廢：原建造執照：《059 建（港）字第 xxx 號》，原使用執照：《61 使字 xxxx 號》。」「共同壁保留暫不拆除，待鄰房改建時無條件一併拆除並收回作為空地使用。」訴願人等 2 人不服系爭建造執照，於 112 年 6 月 6 日經由原處分機關向本府提起訴願，112 年 7 月 13 日補正訴願程式，112 年 8 月 4 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願人等 2 人主張其等為坐落本市南港區○○段○○小段○○地號土地（權利範圍分別為 1/3，下稱系爭土地）及其上同區段同小段 xxx、xxx 建號建物（建物門牌為本市南港區○○街○○巷○○號○○

樓、○○樓，權利範圍分別為全部，下稱系爭建物）之所有權人，與系爭建造執照核准拆除之本市南港區○○街○○巷○○號○○至○○樓建物毗鄰並使用共同壁，且本市南港區○○街○○巷○○號至○○號建物其下有共通地下層，為同一筏式基礎結構興建，系爭建造執照之核發，破壞一體成形地下層結構，攸關係爭建物及訴願人等 2 人安全等，並提出土地登記謄本影本在卷可稽。經查系爭建造執照附表注意事項第 13 點記載：「共同壁保留暫不拆除，待鄰房改建時無條件一併拆除並收回作為空地使用。」且建築技術規則建築構造編第 62 條第 1 項關於基礎設計及施工應防護鄰近建築物之安全等規定，應有保護鄰地建物所有權人生命、財產安全等第三人權益之意旨；是訴願人等 2 人就系爭建造執照具有法律上利害關係，得提起本件訴願；又本件訴願人等 2 人提起訴願日期（112 年 6 月 6 日）距系爭建造執照核發日期（111 年 4 月 13 日）雖已逾 30 日，惟原處分機關未查告訴願人等 2 人知悉原處分日期，致訴願期間無從起算，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 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。……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。」建築技術規則建築構造編第 62 條規定：「基礎設計及施工應防護鄰近建築物之安全。設計及施工前均應先調查鄰近建築物之現況、基礎、

地下構造物或設施之位置及構造型式，為防護設施設計之依據。前項防護設施，應依本章第六節及建築設計施工編第八章第三節擋土設備安全措施規定設計施工。」

建築基地法定空地分割辦法第 3 條規定：「建築基地之法定空地併同建築物之分割，非於分割後合於左列各款規定者不得為之。一、每一建築基地之法定空地與建築物所占地面應相連接，連接部分寬度不得小於二公尺。二、每一建築基地之建蔽率應合於規定。但本辦法發布前已領建造執照，或已提出申請而於本辦法發布後方領得建造執照者，不在此限。三、每一建築基地均應連接建築線並得以單獨申請建築。四、每一建築基地之建築物應具獨立之出入口。」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。」第 9 條規定：「申請建築許可時，除法令另有規定外，下列情形得併案辦理：……二 建造執照包括拆除工程者，拆除執照得併建造執照申辦。」

臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則第 1 點規定：「為執行本市領有使用執照建築基地（以下簡稱建築基地）範圍內部分土地或合併鄰地申請建築，特訂定本處理原則。」第 3 點規定：「建築基地於七十五年二月三日以前已完成地籍分割，且符合下列各款規定之一者，免辦理法定空地分割證明書：（一）部分地號土地單獨或合併鄰地申請建築時，經檢討剩餘建築基地符合本辦法第三條第三款及第四款規定者。（二）因逕為分割、判決分割、和解分割、調解分割或調處分割等由地政機關完成分割登記者。」第 4 點規定：「符合前點規定基地申請建築時，其範圍內建築物地上層各自獨立，使用互不影響，地下室（含未辦理產權登記）現況有隔牆分隔，

且分屬各幢、棟使用並與地籍分割線一致者，經檢討均符合該建築物建造行為時相關建築法規定（如防空避難設備、停車空間、構造安全等），其部分地號土地建物拆除新建、增建、改建、修建時，免經原建築基地其他地號土地及建物所有權人同意。」

內政部 101 年 8 月 24 日台內營字第 1010272201 號函釋：「……又共同領有使用執照之連棟式建築物，擬拆除部分建物及其未辦產權登記之地下室（屬法定防空避難室等用途）後重新申請建造執照時，『同幢建物如各棟土地已辦理分割，且各自獨立互不影響，相關法規（如防空避難設備、停車空間、構造安全等）檢討均符規定，得依公寓大廈管理條例第 3 條第 1 款精神，認定各棟建物分別為獨立之【公寓大廈】，其立面變更或拆除改建等，免經他棟所有權人同意。……舊有建築物已辦理分割之各棟地下室，如有隔牆分割並符合建築基地法定空地分割辦法第 3 條之規定，且分屬各棟使用者，如經相關建築法規檢討均符規定（如防空避難設備、停車空間、構造安全等），其使用範圍之拆除自無須經他棟區分所有權人之同意。……」

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：本市南港區○○街○○巷○○號至○○號建物為連棟式建築共 9 棟，其下有合法興建共通之地下層，係基於同一建造執照興建，其中○○號建物與訴願人所有系爭建物毗鄰並使用共同壁，○○公司依系爭建造執照施作拆除本市南港區○○街○○巷○○號至○○號房屋 4 棟地上層時，即造成訴願人等 2 人所有系爭建物受損；本市南港區○○街○○巷○○號至○○號建物連通之地下層用途供作 9 棟住戶防空避難室之用，為同一筏式基礎結構興建，○○公司自應提出含系爭建物在內之地下層建物共有人全體同意書，原處分機關未審酌於此，遽而核發系爭建造執照，應屬違法。

四、查案外人○○公司檢具相關文件，於 110 年 10 月 21 日向原處分機關申請系爭建築工程之建造執照，經原處分機關審認符合規定，有案外人○○公司 110 年 10 月 21 日申請書、建造執照併辦拆除執照資料表、系爭建築工程圖樣、土地登記謄本、土地使用權同意書、拆除同意書、拆除切結書、建造執照及雜項執照規定項目審查表等影本附卷可稽，系爭建造執照自屬有據。

五、至訴願人等 2 人主張本市南港區○○街○○巷○○號至○○號建物係基於同一建造執照興建，其中○○號房屋與系爭建物毗鄰並使用共同壁，○○公司依系爭建造執照施作拆除本市南港區○○街○○巷○○號至○○號房屋 4 棟地上層時，即造成訴願人所有系爭建物受損；本市南港區○○街○○巷○○號至○○號房屋連通之地下層用途供作 9 棟住戶防空避難室之用，為同一筏式基礎結構興建，○○公司自應提出含系爭建物在內之地下層建物共有人全體同意書，原處分機關未審酌於此，遽而核發系爭建造執照，應屬違法云云。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建築法規定簽證負責；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；建築基地於 75 年 2 月 3 日以前已完成地籍分割，且符合部分地號土地單獨或合併鄰地申請建築時，經檢討剩餘建築基地符合建築基地法定空地分割辦法第 3 條第 3 款每一建築基地均應連接建築線並得以單獨申請建築及第 4 款每一建築基地之建築物應具獨立之出入口規定者，免辦理法定空地分割證明書；上開基地申請建築時，其範圍內建築物地上層各自獨立，使用互不影響，地下室（含未辦理產權登記）現況有隔牆分隔，且分屬各幢、棟使用並與地籍分割線一致者，經檢討均符合該建築物建造行為時相關建築法規定（如防空避難設備、停車空間、構造安全等），其部分地號土地建物拆除新建、增建、改建、修建時，免經原建築基地其他地號土地及建物所有權人同意；申請建造執照包括拆除工程者，除法令另有規定外，拆除執照得併建造執照申辦；直轄市、縣（市）（局）主管建築機關收到申請建造執照、拆除執照書件審查完竣，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、第 80 條、臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則第 3 點第 1 款、第 4 點所明定。復按共同領有使用執照之連棟式建築物，擬拆除部分建物及其未辦產權登記之地下室（屬法定防空避難室等用途）後重新申請建造執照時，同幢建物如各棟土地已辦理分割，且各自獨立互不影響，相關法規（如防空避難設備、停車空間、構造安全等）檢討均符規定，得依公寓大廈管理條例第 3 條第 1 款精神，認定各棟建物分別為獨立之公

寓大廈，其立面變更或拆除改建等，免經他棟所有權人同意；亦有內政部 101 年 8 月 24 日台內營字第 1010272201 號函釋可資參照。

- (二) 查案外人○○公司申請擬以本市南港區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○及○○地號等 12 筆土地為建築基地，辦理系爭建築工程之建造執照，經原處分機關審認符合規定，有案外人○○公司 110 年 10 月 21 日申請書、建造執照併辦拆除執照資料表、系爭建築工程圖樣、地籍圖謄本、土地登記謄本、土地使用權同意書、拆除同意書、拆除切結書等影本附卷可稽，原處分應屬有據。次依原處分機關 112 年 7 月 21 日北市都建字第 1123049598 號函所附訴願答辯書理由三（二）記載略以：「……經查，臺北市政府工務局 59 年 9 月 14 日原始設計圖說……本案拆除地下室為各棟獨立基腳結構設計，並非同一筏式基礎結構……」復依原處分機關電子郵件補充說明略以，系爭建築工程之建築基地係 75 年 2 月 3 日以前已完成地籍分割而屬免辦理法定空地分割證明書之情形，依據原建造執照基礎平面圖及剖面圖顯示，系爭建築工程建築基地範圍內建築物是屬地上層各自獨立，使用互不影響，地下室（含未辦理產權登記）現況有隔牆分隔，且分屬各幢、棟使用並與地籍分割線一致者，經檢討均符合該建築物建造行為時相關建築法規定，並有 059 建（港）字第 xxx 號原建造執照基礎平面圖及剖面圖、59 年 7 月 28 日地圖謄本、110 年 10 月 18 日地籍圖謄本資料等影本在卷可憑；則原處分機關依建造執照及雜項執照規定項目審查表逐一審查，審認系爭建築工程建築基地範圍內擬拆除之建物與原共同領有使用執照之建物符合上開臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則第 3 點第 1 款、第 4 點規定及內政部 101 年 8 月 24 日台內營字第 1010272201 號函釋意旨所指部分地號土地建物拆除建築時，免經原建築基地其他地號土地及建物所有權人同意之情形，自非無憑。訴願主張系爭建築工程建築基地範圍內擬拆除之建物與其所有之系爭建物為同一筏式基礎結構興建，○○公司應提出含系爭建物在內之地下層建物共有人全體同意書等，顯有誤解，尚難採據。又關於案外人○○公司施作拆除造成系爭建物受損，此屬私權爭執，尚不影響系爭建造執照合法性之認定。從而，原處分機關核發系爭建造執照，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 洪 偉 勝

委員 范 秀 羽

委員 郭 介 恒

中華民國 112 年 9 月 6 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）