

訴 願 人 ○○○

送達代收人：○○○律師

原處分機關 臺北市政府都市發展局

訴願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
112 年 4 月 13 日北市都建字第 1116051820 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）於民國（下同）111 年 9 月 28 日檢具申請書、土地登記謄本、建築物登記謄本、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，申請辦理本市中山區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○及○○等 10 筆地號土地（下合稱系爭土地）重建計畫（下稱系爭重建計畫），經原處分機關以 112 年 4 月 13 日北市都建字第 1116051820 號函（下稱原處分，原處分誤繕部分內容，業經原處分機關以 112 年 12 月 19 日北市都建字第 11261978 46 號函更正在案）予以核准。訴願人不服原處分，於 112 年 10 月 6 日經由原處分機關向本府提起訴願，112 年 11 月 1 日補正訴願程式及補充資料，112 年 12 月 28 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、查訴願人主張其為系爭重建計畫所在地即系爭土地之所有權人之一，表示原處分內容與○○公司對其承諾之內容不符，並提出土地及建物所有權狀影本在卷可稽，應認其與原處分具有法律上利害關係，得提起本件訴願；又本件訴願人提起訴願日期（112 年 10 月 6 日）距原處分核准日期（112 年 4 月 13 日）雖已逾 30 日，惟原處分機關未查告訴願人知悉原處分日期，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）。」行為時第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：本件原處分內容與○○公司對訴願人承諾之內容不符，爰於 112 年 10 月 6 日撤銷系爭重建計畫之同意；另於 112 年 12 月 22 日依民法第 92 條第 1 項前段規定，以存證信函撤銷同意書等，並於 112 年 12 月 26 日對○○公司提起民事訴訟，請撤銷原處分。

四、查案外人○○公司檢具申請書等文件，申請辦理以系爭土地為範圍之系爭重建計畫，並經原處分機關核准，有案外人○○公司 111 年 9 月 19 日申請書、土地登記謄本、建築物登記謄本、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；為重建條例第 3 條第 2 項、第 5 條第 1 項及臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法行為時第 4 條第 1 項所明定。查案外人○○公司以系爭土地為範圍申請辦理系爭重建計畫，有案外人○○公司 111 年 9 月 19 日申請書、土地登記謄本、建築物登記謄本、重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人同意書（含訴願人之同意書）等影本附卷可稽。則原處分機關依上開重建條例第 5 條第 1 項及臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法行為時第 4 條第 1 項規定，審認○○公司已檢具文件符合規定，同意案外人○○公司所請，自非無憑。訴願人雖主張原處分內容與○○公司對其承諾之內容不符，爰於 112 年 10 月 6 日（即提起訴願日）撤銷訴願人之同意書，另於 112 年 12 月 22 日依民法第 92 條第 1 項前段規定，以存證信函撤銷同意書，並於 112 年 12 月 26 日對○○公司提起民事訴訟等；惟訴願人與○○公司間就本件前開同意書之法律效果涉及私權爭執，是否符合民法第 92 條第 1 項前段所定被詐欺、脅迫為意思表示之情形，猶待

法院審理認定；是訴願主張，尚難採之而對其為有利之認定。訴願主張，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、另訴願人就原處分申請停止執行一節，業經本府審酌無訴願法第 93 條第 2 項規定得停止執行之情事，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 連 堂 凱
委員 張 慕 貞
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 洪 偉 勝
委員 邱 駿 彦
委員 郭 介 恒
委員 宮 文 祥

中華民國 113 年 1 月 12 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 10 1 號）