

訴 願 人 ○○○○○股份有限公司
代 表 人 ○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因申請建造執照事件，不服原處分機關民國 113 年 10 月 25 日北市都建字第 1136179978 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人以其為起造人，擬以本市信義區○○段○○小段○○地號等 43 筆土地（下稱系爭土地）為建築基地，興建 1 幢 2 棟地上 24 層、地下 4 層、用途為住宿類（H-2 類住宅）之建築物，委由設計人○○○等 3 名建築師於民國（下同）112 年 9 月 5 日以建造執照申請書向原處分機關申請建造執照（下稱系爭申請案）。案經建造執照協審單位臺北市建築師公會（下稱協審單位）審查後，由原處分機關以 112 年 9 月 13 日建造執照申請案審核結果表（下稱審核結果表）於「應修改或補正事項」欄簽註注意事項附表、審查表等檢附不全等 17 項意見，通知訴願人依建築法第 36 條規定自第 1 次通知改正日起 6 個月之期限內改正完竣送請復審，逾期或復審仍不符規定者，原處分機關得將申請案予以註銷，該審核結果表於 112 年 9 月 23 日送達。
- 二、嗣訴願人主張本件因辦理土地鑑界及結構外審審查等申請事項，致未能於自第 1 次通知改正日起 6 個月內完成補正，乃於 113 年 3 月 1 日向原處分機關申請展延復審期限，經原處分機關以 113 年 3 月 19 日北市都建字第 1136015327 號函（下稱 113 年 3 月 19 日函）復訴願人，同意展延復審期限至 113 年 9 月 22 日，逾期未申請復審，或復審仍不符規定者，本案仍得予以駁回，並副知○○○等 3 名建築師之事務所。嗣原處分機關審認訴願人居期仍未送請復審，已逾建築法復審期限，乃依建築法第 36 條規定，以 113 年 10 月 25 日北市都建字第 1136179978 號函（下稱原處分）駁回系爭申請案。訴願人不服，於 113 年 11 月 27 日向本府提起訴願，113 年 12 月 16 日、114 年 1 月 10 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

- 一、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 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。但供公眾使用或構造複雜者，得視需要予以延長，最長不得超過三十日。」第 34 條第 1 項前段規定：「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 35 條規定：「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關，對於申請建造執照或雜項執照案件，認為不合本法規定或基於本法所發布之命令或妨礙當地都市計畫或區域計畫有關規定者，應將其不合條款之處，詳為列舉，依第三十三條所規定之期限，一次通知起造人，令其改正。」第 36 條規定：「起造人應於接獲第一次通知改正之日起六個月內，依照通知改正事項改正完竣送請復審；屆期未送請復審或復審仍不合規定者，主管建築機關得將該申請案件予以駁回。」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。」

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 1 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：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。」

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……。」

二、本件訴願及補充理由略以：

- （一）訴願人肩負有系爭土地全體地主期待能快速完成都更案興建，因訴願人財務發生困難，恐無能力重全體地主託付，在負責任考量下多方邀請有資力建商來擔任接續實施者，最終皇天不負苦心人，有第三人公司願意承接，然本案容積移轉金額約新臺幣 4 億元，在辦理建築執照核定前，需要繳交完成才能核准建照，此部分尚需時間來達成，希望原處分機關能再多給予緩衝時間，因容移代

金未能及時繳納延誤，在整個都更開發案中，目前的耽誤只是一點小延誤，如本案建築執照能獲緩衝時間，必將能達成地主期待目標。

- (二) 訴願人並未收到 113 年 3 月 19 日函，從而不知須於 113 年 9 月 22 日前申請復審，原處分以訴願人未在期限內申請復審為由予以駁回，顯有瑕疵，請撤銷原處分。
- (三) 訴願人是起造人，建築師是設計人，訴願人並未委任建築師為代理人，亦未授權其代領，原處分機關自應對訴願人為送達，113 年 3 月 19 日函未對訴願人為合法送達，該函不生效力。

三、查本件系爭申請案經協審單位審查後，訴願人有應修改或補正事項，乃由原處分機關檢送審核結果表通知訴願人限期改正並申請復審，並依訴願人之申請同意展延復審期限，嗣經原處分機關審認訴願人居期未申請復審，已逾建築法復審期限，乃依建築法第 36 條規定駁回系爭申請案；有訴願人 112 年 9 月 5 日建造執照申請書、原處分機關審核結果表、113 年 3 月 19 日函及其送達證明等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其未收到 113 年 3 月 19 日函，從而不知須於 113 年 9 月 22 日前申請復審，原處分以訴願人未在期限內申請復審為由予以駁回，顯有瑕疵云云：

- (一) 按起造人申請建造執照除應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書外，並應檢附 1. 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；2. 建築線指示（定）圖；3. 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，及其他本府規定之圖說；4. 其他有關文件等；申請建造執照案件不合建築法規定或基於建築法所發布之命令或妨礙當地都市計畫或區域計畫有關規定者，主管建築機關應將其不合條款之處，詳為列舉，通知起造人改正；起造人並應於接獲第 1 次通知改正之日起 6 個月內，依照通知改正事項改正完竣送請復審；屆期未送請復審或復審仍不合規定者，主管建築機關得將該申請案件予以駁回；揆諸建築法第 30 條、第 35 條、第 36 條及臺北市建築管理自治條例第 8 條等規定自明。復按建築法第 36 條立法目的係為避免復審案件，因起造人之延誤，不依通知於期限內改正完竣，屢屢送請復審，增加主管建築機關之作業，爰規定提送復審之期限為 6 個月，以杜弊端。從而，如申請人接獲通知改正之日起 6 個月內，屆期未送請復審或復審仍不合規定者，主管建築機關依建築法第 36 條規定即得將該申請案件予以駁回。

- (二) 次按原處分機關為落實建築法第 36 條所定之建築執照復審期限，訂定「臺北市建築執照延長復審期限及退補作業方式」（下稱延審作業方式），個案如因必要之行政審查或會辦程序（如消防救災空間審查、特殊結構審查、都市設計審議、環境影響評估、水土保持計畫審查等類似程序），未能於建築法第 36 條規定復審期限內依通知改正事項改正完竣送請復審者，得依下列規定申請延長復審期限：1、建築執照起造人（或申請人）及設計人於接獲第 1 次通知改正之日起 3 個月內，應提出必要行政審查或會辦程序之申請；並於 6 個月復審期限內，由建築執照起造人（或申請人）及設計人檢送前開於 3 個月內提送個案必要行政審查或會辦程序之佐證資料向原處分機關提出延長復審期限申請。2、符合前款規定提出延長復審期限之建築執照申請案，復審期限得由原復審 6 個月期限再展延 6 個月；如延長復審期限內仍因故未能送請復審者，應於復審期限內再次提出申請，每次申請延長復審期限以 6 個月為限。3、原處分機關對於申請建築執照案件認為不合建築法規，或有違建築法所發布之命令或妨礙當地都市計畫或區域計畫有關規定，而須修正建築執照申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書者，不得依延審作業方式申請延長復審期限。4、建築執照申請延長復審期限後，應於期限內送請復審，逾期未申請復審，或復審仍不符規定者，原處分機關依法得予駁回。前開延審作業方式自 111 年 12 月 1 日開始執行，並納入 111 年臺北市建築法令函釋彙編，並經原處分機關以 111 年 11 月 21 日北市都授建字第 1116190425 號函通知臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會周知。
- (三) 查本件訴願人申請建造執照，經審查後，發現其依法應檢附之書圖文件多有缺漏，乃依建築法第 35 條規定，由原處分機關將其檢附不全及不合規定之處詳為列舉，以 112 年 9 月 13 日審核結果表於「應修改或補正事項」欄簽註注意事項附表、審查表等檢附不全等 17 項意見，1 次通知訴願人於接獲通知改正之日起 6 個月內，依通知改正事項改正完竣送請復審，該審核結果表於 112 年 9 月 23 日送達。依延審作業方式規定，訴願人應於接獲第 1 次通知改正之日起 3 個月內（即 112 年 12 月 22 日前），應提出必要行政審查或會辦程序之申請，並於 6 個月復審期限內（即 113 年 3 月 22 日前），申請延長復審期限。本件訴願人以因辦理土地鑑界及結構外審審查等申請事項，致未能於自第 1 次通知改正日起 6 個月內完成補正，於 113 年 3 月 1 日向原處分機關申請展延復審期限，該申請書載明「公文自領」（即由設計人○○○等 3 名建築師之事務所領取公文），經原處分機關以 113 年

3 月 19 日函復訴願人，同意展延復審期限至 113 年 9 月 22 日，逾期未申請復審，或復審仍不符規定者，本案仍得予以駁回，並副知○○○等 3 名建築師之事務所，惟訴願人迄至 113 年 9 月 22 日前均未申請復審或再次申請延長復審期限，原處分機關審認訴願人屆期仍未送請復審，已逾建築法復審期限，乃依建築法第 36 條規定以原處分駁回系爭申請案，尚無違誤。又訴願人委由設計人之 3 名建築師於 112 年 9 月 5 日以建造執照申請書並檢附委託書 3 份向原處分機關申請建造執照，該委託書 3 份已載明訴願人委託○○○等 3 名建築師全權代表訴願人辦理請領建造執照一切手續事宜，並蓋有訴願人之公司大小章，有卷附該委託書影本 3 份附卷可稽，依原處分機關 113 年 12 月 30 日訴願補充答辯書所載，原處分機關係以人工郵寄普通掛號方式將 113 年 3 月 19 日函寄送予訴願人，同函副知○○○等 3 名建築師部分，係通知○○○建築師於 113 年 4 月 8 日派員至原處分機關簽收領取，有卷附該建築師簽收證明影本附卷可稽，是原處分機關 113 年 3 月 19 日函之送達應屬合法。再者，訴願人提起訴願時主張因未能及時繳納容積移轉代金而延誤，復主張未收到 113 年 3 月 19 日函而不知申請復審期限，其先後主張亦不一致，委難遽對其為有利之認定，所訴核不足採。從而，原處分機關駁回系爭申請案之處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

五、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 盛 子 龍
委員 邱 駿 彥
委員 王 士 帆
委員 陳 衍 任
委員 周 宇 修
委員 陳 佩 慶
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 4 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）