

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因申請認定合法建築物事件，不服原處分機關民國 115 年 3 月 2 日北市都建字第 1146028595 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人擬於其所有之本市中正區○○段○○段○○地號土地（下稱系爭建築基地）興建 1 幢 1 棟地上 5 層地下 1 層共 6 層 1 戶之建築物，前於民國（下同）111 年 5 月 3 日委託設計建築師○○○向原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）辦理申請建造執照併案辦理拆除執照（即本市中正區○○路○○號、○○號，下稱系爭房屋），依其申請所附圖說，系爭建築基地原存在未領有建築許可且建管處無套繪紀錄之建築物。案經原處分機關於 111 年 10 月 6 日核發 111 年建字第 0301 號建造執照（下稱系爭建照），嗣訴願人於 111 年 10 月 7 日領得系爭建照後，惟未於 6 個月期限內申報開工或申請展期，系爭建照業於 112 年 4 月 7 日失其效力。嗣建管處於 113 年 5 月 30 日接獲民眾檢舉系爭建築基地違法進行拆除工程，原處分機關乃以 113 年 6 月 17 日北市都建字第 1136133772 號函（下稱 113 年 6 月 17 日函）通知訴願人未經許可擅自拆除系爭房屋，應立即停工並依建築法規定補辦拆除執照等，惟建管處復於 114 年 2 月 26 日接獲民眾檢舉訴願人有未依法設置施工工程告示，於系爭建築基地違法改建等情事，經建管處查報屬實，原處分機關乃以 114 年 3 月 14 日北市都授建字第 1146091360 號函（下稱 114 年 3 月 14 日函）通知訴願人系爭房屋擅自增建之構造物（為鋼骨、金屬、RC、其他等造，樓層數 3 層，高約 11 公尺，投影面積約 50 平方公尺）為新違建，違反建築法第 25 條規定，依同法第 86 條規定應予拆除。
- 二、訴願人主張系爭房屋為舊有合法房屋，因建築施工受損，自行修建，依臺北市已查報之違章建築補照評估報告作業程序，補申請修建、補發使用執照，並於 114 年 4 月 9 日提出申請。上開補辦申請程序未終結前，訴願人又於 114 年 4 月 28 日檢附申請書及不動產登記謄本等文件，主張其所有系爭房屋乃都市計畫發布實施前之舊有房屋，依臺北市建築管理自治條例第 35 條規定，向原處分機

關申請系爭房屋為合法建築物。原處分機關經審核後，以本件申請合法建築物證明案件尚有申請書、土地使用權同意書、都市計畫發布實施前建造完成證明、合法房屋切結書、現況相片、建築物地籍套繪圖、33 年地形圖套繪地籍圖等文件不符規定，爰以 114 年 5 月 23 日北市都建字第 1146020647 號函（下稱 114 年 5 月 23 日函），命訴願人修正後重新提出申請，並檢還所附文件在案。訴願人復於 114 年 6 月 19 日向原處分機關重新提出申請（下稱 114 年 6 月 19 日申請案），7 月 30 日、8 月 29 日補充申請資料，經原處分機關審認本件申請合法建築物證明案件尚有都市計畫發布實施前建造完成證明等文件不符規定，系爭房屋是否屬都市計畫發布實施前之舊有房屋有待釐清，以 115 年 3 月 2 日北市都建字第 1146028595 號函（下稱原處分），命訴願人修正後重新提出申請，並檢還所附文件在案。其間，訴願人不服原處分機關未就其申請作成准駁處分，於 115 年 1 月 27 日向本府提起訴願、4 月 17 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理 由

- 一、按程序之保障及訴訟經濟之觀點，訴願法第 82 條第 2 項所謂「應作為之機關已為行政處分」，係指有利於訴願人之處分而言，至全部或部分拒絕當事人申請之處分，應不包括在內。故於訴願決定作成前，應作為之處分機關已作成之行政處分非全部有利於訴願人時，無須要求訴願人對於該處分重為訴願，訴願機關應續行訴願程序，對嗣後所為之行政處分併為實體審查，如逕依訴願法第 82 條第 2 項規定駁回，並非適法。查本件訴願人於 115 年 1 月 27 日依訴願法第 2 條第 1 項規定，提起不作為訴願後，嗣經原處分機關於訴願程序進行中，以原處分命訴願人修正後重新提出申請，並檢還訴願人 114 年 6 月 19 日申請案所附文件，應認係駁回其申請之行政處分，是本府依前開說明，就本件以原處分為訴願標的，合先敘明。
- 二、按臺北市建築管理自治條例第 35 條規定：「都市計畫發布實施前之舊有房屋，其所有權人申請認定合法建築物者，應檢具申請書及下列文件：一切結書：註明如有不實申請，願負法律責任。二建築物所有權相關證件：如建築改良物登記簿謄本、買賣契約等。三土地所有權相關證件：如土地登記簿謄本、土地使用同意書等。四都市計畫發布實施前建造完成者，應檢附載明建物完成日期之建築改良物登記簿謄本、課稅始期證明、接水、接電日期證明、第一次水電費收據、載有該建築物資料之土地現況調查清冊或卡片之謄本、戶口遷入證明、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。五經建築師及申請人簽認之各層平面圖、立面圖（比例尺 1/100）、地籍配置圖（1/500、或／

600 或 1/1200)、面積計算表及彩色相片(各向正立面、屋頂及周圍環境)。前項合法建築物之樓地板面積、樓層數、建築物形狀及構造，以建築改良物登記簿謄本或課稅證明之資料認定；僅有水電證明而無建築改良物登記簿謄本或課稅證明之資料者，得依航測圖認定。房屋構造、結構安全及各項圖說由建築師負責。各區都市計畫發布實施日期如下：一 舊市區：民國三十四年十月二十五日。二 景美、木柵區：民國五十八年四月二十八日。三 南港、內湖區：民國五十八年八月二十二日。四 士林、北投區：民國五十九年七月四日。」

三、本件訴願及補充理由略以：訴願人依原處分機關 114 年 5 月 23 日函意見修正後，於 114 年 6 月 19 日重新申請核發合法房屋證明，7 月 30 日、8 月 29 日補充資料；備妥全部證明資料實有困難，依訴願人已提出之申請資料，足證系爭房屋乃都市計畫發布實施前之舊有房屋，原處分機關應核發合法房屋證明予訴願人。

四、查本件原處分機關就訴願人 114 年 6 月 19 日申請案，審認尚有都市計畫發布實施前建造完成證明等文件及系爭房屋是否屬都市計畫發布實施前之舊有房屋待補充、釐清，尚難依臺北市建築管理自治條例第 35 條規定核發合法房屋證明，有系爭建照存根及其附表、原處分機關 113 年 6 月 17 日函、114 年 3 月 14 日函及其所附違建認定範圍圖、系爭房屋 111 年 7 月 5 日及 114 年 3 月 11 日照片、訴願人 114 年 6 月 19 日申請案所附資料等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張依其 114 年 6 月 19 日申請案所附資料，足證系爭房屋乃都市計畫發布實施前之舊有房屋云云：

(一) 按舊有房屋於都市計畫發布實施前(系爭房屋所在之中正區屬舊市區；都市計畫實施日期為 34 年 10 月 25 日)建造完成者，其所有權人申請認定合法建築物，應檢具申請書等文件，並附載明建物完成日期之建築改良物登記簿謄本、課稅始期證明、接水、接電日期證明、第 1 次水電費收據、載有該建築物資料之土地現況調查清冊或卡片之謄本、戶口遷入證明、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖等資料，以證明該建築物為都市計畫發布實施前已存在之舊有房屋，臺北市建築管理自治條例第 35 條定有明文。

(二) 查訴願人 114 年 6 月 19 日申請案雖檢附系爭房屋中之○○號之建物登記第一類謄本、門牌證明書、房屋課稅證明書、歷史航測影像及系爭房屋現況照片等文件，然該謄本及門牌證明書僅分別記載系爭房屋中之○○號於 109 年 9 月 4 日辦理第 1 次建物登記、49 年 7 月 15 日初編門牌；所附房屋

課稅證明書未記載起課年月，依其折舊年數記載為 75，亦無從推算系爭房屋係於 34 年 10 月 25 日前興建；所附日本始政四十周年紀念臺灣博覽會畫帖及寫真帖資料、歷史航測影像，僅能證明當時系爭建築基地上存有建築物，然影像畫面中之建築物是否即為系爭房屋容有疑義，且對照 57 年及 110 年之歷史航測影像，可見系爭建築基地上建築物之屋頂已截然不同；另所附系爭房屋 114 年 7 月 27 日現況照片，其外觀設計與所使用之建材（如壁磚、鋁窗、鐵捲門等）均與現存已確定為日據時代興建之建築物差異甚鉅；況系爭建築基地前於 113 年 5 月 30 日遭檢舉違法進行拆除工程，又訴願人於 114 年 2 月 26 日遭檢舉在系爭建築基地違法改建等，經建管處查報屬實，已如前述。是原處分機關審認訴願人 114 年 6 月 19 日申請案所附資料不足以證明系爭房屋屬都市計畫發布實施前之舊有房屋，尚非無憑。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關審查本件申請合法建築物證明案件，認尚有都市計畫發布實施前建造完成證明等文件不符規定，乃駁回訴願人之申請，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

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（請假）  
委員 張 慕 貞（代行）  
委員 陳 愛 娥  
委員 邱 駿 彥  
委員 陳 衍 任  
委員 周 宇 修  
委員 陳 佩 慶  
委員 邱 子 庭  
委員 陳 陽 升

中 華 民 國 115 年 4 月 28 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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）