

臺北市政府 87.10.17. 府訴字第八七〇七九八一九〇一號訴願決定書

訴 願 人 〇〇〇 〇〇〇 〇〇〇 〇〇〇
〇〇〇 〇〇〇〇
〇〇〇 〇〇〇 〇〇〇

訴願代表人 〇〇〇

原處分機關 臺北市政府工務局養護工程處

右訴願人因房屋就地整建變更設計事件，不服原處分機關所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、原處分機關於八十四年度辦理本市文山區〇〇路〇〇段〇〇號旁道路新築工程，訴願人之父〇〇〇（已於八十六年十一月十六日死亡）所有本市文山區〇〇路〇〇段〇〇號合法房屋因配合工程需要，部分拆除。嗣〇〇〇於八十五年三月二十七日就其所有上開房屋賸餘部分向原處分機關申請就地整建，經原處分機關審核後，發給八十五年三月二十八日北市工養木新字第〇〇一號臺北市拆除合法建築物賸餘部分就地整建修復證，內容載明：「....一、....請確實依照核准圖樣施工....並請遵守左列各款之規定：（一）整建房屋基地座落.....（二）整建範圍：深度自建築線向內A棟左：七·二八公尺，右五·六八公尺，B棟左四·七公尺，右二·七公尺，寬度A棟三四·八九公尺，B棟七·六公尺。（三）整建高度.....（四）整建構造.....（五）整建總樓地板面積：A棟騎樓十三·七六平方公尺，其他二一八·六四平方公尺，B棟二〇·二五平方公尺。....四、確切依照....規定....整建及....修復，如有逾越情事即視同新違建，通知臺北市違章建築拆除大隊逕行無條件拆除，所引起有關任何損失由具結人負責，不再異議。五、限發證日起一二〇天內修復完畢，逾期作廢無效。六、整建完工後，應在一星期內檢具完工平面圖、立視圖各三份、各向四吋照片三份申報臺北市政府工務局（養護工程處）派員查驗，經核符合規定後，另行發給完工證明。....」本府工務局並以八十五年四月九日北市工養字七〇六一〇號函通知〇〇〇略以：「....經審核結果符合規定，准予修復，.....隨函檢附整建修復證暨核定圖樣各乙份，請於施工前及修復至規定高度時，須洽本局養護工程處派員現場指導修復。如有違規情事，即視同新違建，當由本局建築管理處強制拆除。」

二、系爭房屋整建期間，經原處分機關於八十五年六月七日派員至現場查驗，未按核准圖樣

整建，經原處分機關以八十五年六月十二日北市工養權字第五七五九七號書函通知○○○以：「....臺端未依核准圖樣建物整建深度七·二八公尺施築，超出部分請依規定改善。」

三、○○○於八十五年八月五日向原處分機關申請展延完工期限，經原處分機關以八十五年八月十日北市工養權字第二七二二〇號書函通知略以：「....本處原則同意展延九十天（至八十五年十一月九日止）惟依原核准圖樣整建深度七·二八公尺範圍內人字型屋頂經查已違規修復為平頂，及連接保留範圍之○○樓瓦頂亦違規修復二層 RC 平頂，請於完工前改善完竣，否則由本局建築管理處視同新違建論處。....」○○○未依上開通知改善，又於八十五年十一月六日第二次申請展延完工期限，經原處分機關以八十五年十一月十九日北市工養權字第三九六〇七號書函通知略以：「....原則同意再展延九十天（至八十六年二月九日止），惟依原核准圖樣整建深度七·二（八）公尺範圍內人字型屋頂經查已違規修復為平頂，及連接保留範圍之一樓石棉瓦亦違規修復（為）二層 RC 平頂，請於完工前改善完竣，....」○○○仍未依上開通知改善，再於八十六年二月十三日第三次申請展延完工期限，經原處分機關以八十六年二月二十一日北市工養權字第八六六〇五四一四〇〇號書函通知略以：「.....：原則同意再展延九十天（至八十六年四月九日止）請自行控制工期絕不再延，惟依原核准圖樣整建深度七·二（八）公尺範圍內人字型屋頂，經查已違規修復為平頂，及連接保留範圍之一樓石棉瓦亦違規修復為二層 RC 平頂，請於完工前改善完竣，....。」然經原處分機關上開三次通知改善，○○○均置之不理。

四、嗣○○○於八十六年七月二十九日向原處分機關陳情請求准予適用修正後之辦法整建修復，經本府工務局以八十六年七月三十日北市工養字第八六三〇〇〇〇三〇〇號函請本府法規委員會釋示，經該會以八十六年八月十四日北市法二字第八六二〇三〇九八〇〇號函復本府工務局謂本市拆除合法建築物賸餘部分就地整建辦法已於八十六年三月三日修正發布施行，當事人如提出變更申請，應適用新法規，如未提出，則應適用原核准圖說辦理。

五、○○○於八十六年九月二十日以系爭房屋修復期間已獲准展延至八十六年四月九日止，處理程序尚未終結為由，檢附變更設計圖請求原處分機關准予適用修正後之整建辦法整建。經原處分機關以八十六年十月十四日北市工養權字第八六六三八二三五〇〇號書函復知○○○以：「....二、臺端所有....房屋，申請就地整建案，....同意適用新法規。三、依新頒訂整建辦法第四條第一項第三款：整建總樓地板面積不得超過拆除前原有建築總樓地板面積，但法定騎樓面積應扣除之。經量測臺端已完成整建（含保留未整建部分）均為二層平頂，總樓地板面積計五六三·二九平方公尺，較原有拆除前總樓地板面積四六二·四三平方公尺，合計超出一〇〇·八六平方公尺，請依規定將超過部分自

行拆除後，再行將變更設計圖說於八十六年十一月十日前送本處審核，逾期視同放棄並以違章建築論處。」

六、○○○於八十六年十一月九日再向原處分機關陳情，主張原有拆除前總樓地板面積未計閣樓及保留部分二四八·二三平方公尺，要求補列，並再次申請展延工期，經原處分機關以八十六年十一月二十六日北市工養權字第八六六四五七六四〇〇號書函復知○○○以：「……經核原核准整建前原有建築樓地板面積為四六二·四三平方公尺，整建總樓地板面積為二三八·八九平方公尺，保留未整建面積A棟：六五·五五平方公尺，B棟一〇·一六平方公尺，本處於施工期間經派員於現場查核，臺端將保留未整建A、B棟違規整建為二層平頂，原整建之A、B棟面積一七二·〇六平方公尺閣樓為人字型屋頂，整建為平頂，前經本處八十五年八月十日北市工養權字第二七二二〇號、八十五年十一月十九日北市工養權字第三九六〇七號、八十六年二月二十一日北市工養權字第八六六〇五四一四〇〇號三次函請將違規部分拆除及改善，均未獲回應。三、經核算……整建騎樓面積一三·七六平方公尺，○○樓及○○樓部分保留二三八·八九平方公尺，閣樓違規為平頂，故以另一樓層核算計一六九·三七平方公尺，保留未整建面積A棟為一三一·一〇平方公尺及B棟為一六·三二平方公尺，共計五五五·六八平方公尺，超過整建前原有建築樓地板面積九三·二五平方公尺（原計算一〇〇·八六平方公尺，係筆誤應予應正）不符，依本府八十六年三月三日府法三字第八六〇〇九八六七〇〇號令公布臺北市拆除合法建築物賸餘部分就地整建辦法第四條第三款：『總樓地板面積不得超過拆除前原有建築總樓地板面積，但法定騎樓面積應扣除之。』四、本處於八十六年十月十四日北市工養權字第八六六三八二三五〇〇號書函請臺端依說明二、三辦理，經核臺端之變更設計申請書及設計圖說，將違規整建部分不予拆除，並摒除不計入整建面積，嚴重違反就地整建辦法第四條、第五條項規定，檢還變更設計申請書及圖說，請於文到二個月內提出申辦，逾期不予受理。並以違章論處。」

七、因○○○於八十六年十一月十六日死亡，訴願人○○○等八人以○○○繼承人身分，於八十七年一月二十三日提出就地整建申請書，經原處分機關審核後，以八十七年二月十二日北市工養權字第八七六〇三三八五〇〇號書函復以：「……經查原申請人○○○..死亡，有關繼承事宜依規定土地所有權（人）應辦理繼承登記後，……由繼承人共同申請變更，如未辦理繼承登記，則應檢附繼承系統表、及繼承人及與被繼承人全體之戶籍謄本，……共同申請，……」

八、訴願人○○○等九人於八十七年二月二十六日再向原處分機關重新提出就地整建變更設計申請書，經原處分機關審核後，以八十七年三月二十六日北市工養權字第八七六〇七七六二〇〇號書函復知訴願人略以：「……臺端所有……建物就地整建申請變更設計案……先後展延三次並……同意以新修正之整建辦法辦理，經派員現場查核，臺端等並未

依原核准圖示施築，其變更設計圖經審核應改善部分詳列如次.....：檢還申請書及變更設計圖說，請於文到....三十日內將超出

範圍部分拆除改善後修正變更設計圖再行申辦，逾期不予受理，並移請本局建築管理處以新違建論處。」訴願人不服，於八十七年四月二十四日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。訴願人復於五月十八日、八月二十七日檢送相關證明資料供參。

理 由

一、本件原處分機關八十七年三月二十六日北市工養權字第八七六〇七七六二〇〇號書函雖係通知訴願人補正，惟就原處分機關業已檢還變更設計申請書及設計圖說觀之，該函已有否准之意思表示，參酌司法院釋字第四二三號解釋意旨，該函應視為行政處分，先予敘明。

二、按八十六年三月三日修正之臺北市拆除合法建築物賸餘部分就地整建辦法第四條第一項規定：「賸餘建築物就地整建範圍及高度如左：一、寬度：沿建築線長度應為一·八二公尺以上。二、深度：自建築線起最小為二·七〇公尺以上，.....。三、總樓地板面積：依前二款之整建範圍，得連同原有空地或法定空地部分整建之。總樓地板面積不得超過拆除前原有建築總樓地板面積，但法定騎樓面積應扣除之。高度：整建建築物沿路面之簷高以拆除面之高度為準，其高度低於

十三公尺者，以十三公尺為準，如屋頂係木架或鐵架之房屋，最高度得自簷高加屋架跨度四分之一高度，但磚木造者，不得超過二樓。：：」第五條規定：「合法建築物之附帶違章建築如同時被拆除者，其賸餘部分確係合法建築物所有權人所有並在同一門牌同一基地內者，得併入合法建築物整建，但其範圍與高度應受前條之限制。」

三、本件訴願理由略以：

- (一) 原處分機關既准予依新修正整建辦法辦理變更設計，卻又拿原核准舊圖派員到現場比對，飭令變更設計圖，改善以符合原設計圖，顯示互相矛盾，原核准之舊圖是依舊整建辦法辦理，而變更設計圖係遵新修正之整建辦法設計，兩者依據不同，內容當然有所不同。
- (二) 施築閣樓應可在整建之內，但不計入整建面積，查原處分機關過去核發整建記錄，均准設置閣樓，有案可稽。依舊法整建前高度不足五·七公尺的房屋，申請就地整建時，均可獲准築到五·七公尺，且准設置閣樓，但不計入面積，現在新修正整建辦法已將高度放寬到十三公尺，施築閣樓並無特別限制。
- (三) 本案房屋在被拆除時，依舊法提出的整建設計圖就已經獲得原處分機關核准設置閣樓有案，而今依新整建辦法設計閣樓，被批駁不准設置，令人不知所從。
- (四) 本案未拆除前曾在民國六十三年拓寬道路時，被拆除過，依當時規定，就地整建五·七公尺設置閣樓，以供一家三十餘口居住、生活，房屋被拆除後，祇要求恢復原有使

用而已。

- 四、卷查本件系爭房屋，於八十四年因配合道路新築工程需要部分拆除，訴願人之父○○○就拆除剩餘部分向原處分機關申請就地整建，經原處分機關於八十五年三月二十八日核發整建修復證准予就地整建。整建期間，經原處分機關派員現場查驗，系爭房屋未按核准圖樣整建，原處分機關曾通知改善有案。嗣○○○先後於八十五年八月五日、十一月六日、八十六年二月十三日三次申請展延完工期限，原處分機關雖同意展延完工期限，然就系爭房屋未依原核准圖樣整建部分，於三次同意展延完工期限函中均敘明應改善部分，通知○○○應於完工前改善完竣，此有原處分機關八十五年八月十日北市工養權字第二七二二〇號、八十五年十一月十九日北市工養權字第三九六〇七號及八十六年二月二十一日北市工養權字第八六六〇五四一四〇〇號通知改善書函附卷可稽，而系爭房屋未按核准圖樣整建，亦有本府訴願審議委員會承辦人員八十七年八月二十八日至現場勘查時所拍攝之採證照片十一張可資參酌，違規事證明確，堪予認定。
- 五、因原處分機關第三次核准展延完工之期限為八十六年四月九日，其間因前揭就地整建辦法於八十六年三月三日修正發布，系爭房屋整建案屬處理程序尚未終結之案件，經原處分機關同意其適用修正後規定辦理。○○○死亡後，訴願人以繼承人身分於八十七年二月二十六日向原處分機關重新提出就地整建變更設計申請書，經原處分機關派員現場查核並審核後，發現原處分機關前開三次書函通知應改善部分仍未予改善，又所提出之變更設計圖亦有多項應改善之處，仍不符首揭就地整建辦法之相關規定，原處分機關乃詳予敘明應改善部分，以八十七年三月二十六日北市工養權字第八七六〇七七六二〇〇號書函答復並檢還申請書及變更設計圖說，否准其所請，並無不合，原處分應予維持。
- 六、訴願理由主張原處分機關既已核准其依修正後整建辦法辦理變更設計，卻又以原核准舊圖派員到現場比對，互相矛盾云云，惟查本案係系爭房屋整建面積超過規定，與舊圖、新圖之比對無關。至訴願人稱原處分機關過去核發之整建記錄，均准設置閣樓乙節，縱如訴願人所述屬實，然因個案之條件、情況並不相同，自不得比附援引要求適用。況訴願人之主要違規事實係未依原核准圖樣施築，如將核准整建深度七．二八公尺範圍內人字型屋頂違規修復為平頂，及將連接保留範圍之一樓石棉瓦亦違規修復為二層 RC 平頂等等，並非閣樓之設置問題，訴願主張，顯有誤解。
- 七、又建築法第五十三條規定：「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關，於發給建造執照或雜項執照時，應依照建築期限標準之規定，核定其建築期限；建築期限標準，由省（市）政府於建築管理規則中定之。前項建築期限，承造人因故未能如期完工時，得申請展期，但以二次為限，每次不得超過六個月，逾期執照作廢。」本案原處分機關核發之整建修復證，其性質與上開建造執照及雜項執照相同，惟原處分機關分別於八十五年八月十日、十一月十九日及八十六年二月二十一日三次核准訴願人展延完工期限，其核准

展延之次數超過上開規定，失之過寬，顯有可議，併予敘明。

八、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第十九條前段之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張富美
委員 黃茂榮
委員 楊松齡
委員 薛明玲
委員 黃昭元
委員 陳明進
委員 王惠光

中 華 民 國 八 十 七 年 十 月 十 七 日

市長 陳水扁

訴願審議委員會主任委員 張富美 決行

如認原處分違法或不當而對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起三十日內，向內政部提起再訴願，並抄副本送本府。

（內政部地址：臺北市徐州路五號）