

訴願人 ○〇有限公司

代表人 ○〇〇

代理人 ○〇 律師

原處分機關 臺北市政府工務局

右訴願人因建築法事件，不服原處分機關八十九年二月二十三日北市工建字第八九三〇四八五八〇〇號及八十九年三月一日北市工建字第八九三〇五二三九〇〇號書函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣訴願人於八十七年六月二十三日檢附經○○○建築師簽證之有關資料向原處分機關申請核發建造執照（基地坐落：大同區○○段○○小段○○等地號土地），經原處分機關於八十七年九月十二日核發八七建字第四六四號建造執照在案。嗣經他人向原處分機關檢舉本案系爭建築物於建蔽率、容積率等設計與規定不符，原處分機關乃調閱相關資料，發現與規定確有不符，即以八十八年十一月一日北市工建字第八八三四九〇二三〇〇號書函請訴願人等七位起造人促請設計建築師至原處分機關所屬建築管理處（以下簡稱建管處）說明適用第二種商業區使用疑義，並告知未澄清前暫緩施工。經○○○建築師函復指稱本案係依商二與住四使用性質與強度設計，並無疑義。建管處以案涉都市計畫爭議，乃於八十八年十一月二十三日檢附設計建築師說明資料會請本府都市發展局（以下簡稱發展局）釋示，經該局確認基地應依原使用分區（住四、住四之一）檢討土地使用項目及建築強度。原處分機關旋以八十九年一月二十四日工建字第八九三〇二一二六〇〇號書函請訴願人等七位起造人督促設計建築師依使用分區（住四、住四之一）辦理變更設計。惟訴願人與設計監造人非但未遵照原處分機關上開函暫緩施工辦理變更設計，反擅自依原瑕疵設計圖施築完成，並於八十九年二月十九日檢具經建築師簽證之申請書，逕向原處分機關掛號申請核發使用執照。
- 二、經原處分機關召開會議檢討研商後，以八十九年二月二十三日北市工建字第八九三〇四八五八〇〇號書函就訴願人原領有八七建字第四六四號建造執照未符規定部分（逾法定建蔽率百分之六十、容積率百分之三百部分之樓地板面積及第二層設置一般零售業甲組用途）予以撤銷，並限文到兩個月內改善完竣，逾期未配合辦理將依建築法第五十八條規定強制拆除。另訴願人所檢送之使用執照申請書，經原處分機關審查後因有部分事項

未符規定，乃以八十九年三月一日北市工建字第八九三〇五二三九〇〇號書函否准訴願人之申請。至本案設計監造建築師因涉有簽證不實，原處分機關依建築法第十七條、第十八條規定另案移付懲戒。

三、訴願人不服原處分機關八十九年二月二十三日北市工建字第八九三〇四八五八〇〇號書函及八十九年三月一日北市工建字第八九三〇五二三九〇〇號書函，於八十九年三月二十日向本府提起訴願，嗣六月十九日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按建築法第三十四條規定：「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本法規定簽證負責。.....」第五十八條規定：「建築物在施工中，直轄市.....主管建築機關認有必要時，得隨時加以勘驗，發現左列情事之一者，應以書面通知承造人或起造人或監造人，勒令停工或修改；必要時，得強制拆除：一、妨礙都市計畫者。」第七十條第一項規定：「建築工程完竣後，應.....申請使用執照。.....其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照，.....不相符者，一次通知其修改後，再報請查驗。.....」

行為時臺北市土地使用分區管制規則第十條規定：「住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過左表規定.....第四種住宅區：建蔽率為六〇%，容積率為三〇〇%。」第二十五條規定：「.....商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過左表規定.....建蔽率為七〇%，容積率為六三〇%。」

二、本件訴願理由略謂：

- (一) 本件訴願人由申請土地使用分區及公共設施用地證明書起，至完工請領建築物使用執照時止，完全依法辦理，並經主管機關審核後始發給建造執照；詎至建築物完工後，於申請建築物使用執照時，主管機關始以該建造執照違反土地使用分區管制規定為由，撤銷已發給之建造執照，並以此理由駁回使用執照之申請。
- (二) 查行政處分一經發布或送達，即生實質存續力，原處分機關本不得任意變更或撤銷，尤與人民權利義務攸關之授益處分之撤銷更應受信賴保護原則之拘束。查建造執照既經主管機關核發，人民因信賴其內容之正確性及可行性，於取得依法核發之建造執照並據以建築建物時即應有信賴保護原則之適用。
- (三) 原處分機關所為撤銷處分之理由係該建造執照之內容與貴府八十年四月十二日府工二字第八〇〇一七二七六號公告細部計畫說明中有關土地使用分區管制之規定不合，顯違法行政。蓋建造執照係由原處分機關核發，其是否合乎土地使用分區管制規定應由原處分機關審查，此有貴府建造執照及雜項執照項目審查表及內政部營建署八十八營署建字第二六六三七號函可稽，人民無從判斷該授益行政處分是否有因違法而被撤銷

之可能。又本件並無任何公益事由足以為撤銷已核發建築執照之理由。況依新修正之訴願法第八十條第三項規定，撤銷授益處分，若人民受有損失者，應予補償。

(四) 依建築法第七十條規定，主管機關發給建造執照，人民依建造執照內所附設計圖建築工程完竣後，經查驗建築與設計圖相符者，即應發給使用執照。訴願人自始至終均依法定程序申請，本無任何過失，理應取得使用執照，惟主管機關審查時疏未注意土地使用分區管理特別加註部分，致誤發給建造執照，且係於建築完工後始發覺。退步言，縱上開違法或不當之行政處分，因撤銷或變更於公益有重大損害之理由駁回訴願，亦應由原處分機關與訴願人進行協商有關補償事宜。

三、查本案系爭基地依都市計畫原使用分區原為「住四、住四之一」，有關「住四之一」於七十九年變更為「商業區(商二)」，八十年四月十二日公告細部計畫，並於臺北市都市計畫說明書指出「商二」除有回饋預留百分之二十土地供停車場使用，建物用途得比照(商二)使用外，建蔽率、容積率仍應依原住宅區規定辦理；該系爭基地範圍復經本府八十四年九月二十七日府都二字第八四〇六四三七七號公告調整為商業區(調整商三)，該範圍土地作商業區使用應辦理回饋，惟建蔽率、容積率仍維持原使用分區(住宅區)規定辦理。本案系爭基地未辦理回饋，是系爭建築基地之建蔽率、容積率仍應依「住四」規定，合先敘明。

四、經查本案係他人檢舉，案經原處分機關查證系爭基地建造執照申請案，發現系爭建物之建蔽率、容積率及用途部分，設計建築師因未依前揭土地使用分區管制規則有關「住四」辦理，致不符規定，臚列如下：

- (一) 第二層設置「一般零售業(甲組)」(六四·〇七^m)。(應配合辦理回饋措施後始得設置)
- (二) 建蔽率上限應為六〇%，本案設計六三·九〇%。
- (三) 容積率上限應為三〇〇%，本案設計六〇一·八六%，增加容積樓地板面積約一、二一〇^m。

原處分機關乃將本案建造執照上開未符規定部分予以撤銷，並責令訴願人改善。

五、訴願人雖訴稱建造執照係由原處分機關核發，有無符合土地使用分區管制規定，應屬原處分機關審查權限，訴願人無從判斷該授益行政處分有無違法云云。經查本市於八十四年八月一日率先實施建築師簽證制度，並訂頒「臺北市建造執照(變更設計)設計建築師簽證負責項目表」及「臺北市建築師簽證案件考核處理原則」(以下簡稱考核處理原則)，依考核處理原則第三點載明，建築師簽證項目涉有「面積計算，工程造價有誤，影響法定建蔽率、容積率」者提請本市建築師懲戒委員會辦理，又原處分機關八十九年四月十八日北市工建字第八九三〇九七〇三〇〇號函附訴願答辯書理由三：「……(四)……(1)本市八十四年八月一日實施『臺北市建造執照(變更設計)設計建築

師簽證負責項目』以來，即已將本市一般都市計畫之指導列入簽證（如院落留設、高度比、停車空間、鄰幢間隔.....等），且本市都市計畫一般規定皆屬本市開業建築師辦理規劃設計案件申請建造執照前必知、必備之文件（土地使用分區管制規則為工具書、細部計畫說明書為申請建照必備文件）。.....並於抽查時會同臺北市建築師公會代表會審均有共識。.....」依上，原處分機關認本案有無符合土地使用分區管制規定，應係建築師簽證項目。惟據內政部八十七年七月二十四日臺內營字第八七七二三四五號函訂頒之建造執照及雜項執照規定項目審查及簽證項目抽查作業要點三：「建造執照及雜項執照依建築法第三十四條第三項規定應由主管建築機關審查之規定項目如附表一，其餘項目應由建築師或建築師及專業工業技師簽證負責。」，該要點所附之建造執照及雜項執照項目審查表註明有關土地使用管制中之「區域計畫及都市計畫之指導或特別規定；建築物用途」項目，主管建築機關應為內容審查。姑不論原處分機關所為之審認，與內政部訂頒之「建造執照及雜項執照規定項目審查及簽證項目抽查作業要點」究有無相違，然因原處分機關所核發之系爭建造執照為違法之行政處分，按九十年一月一日施行之行政程序法第一百十七條規定，原處分機關基於本市市區景觀維護之公益考量，就違法之行政處分得本於裁量權為一部之撤銷，至於本案訴願人因原處分機關撤銷建造執照違規部分，有無行政程序法第一百二十條第一項所指「為撤銷之機關應給予合理之補償」？終非本案所得論究之範圍。

六、另關於原處分機關八十九年三月一日北市工建字第八九三〇五二三九〇〇號書函部分，經查本系爭建築物工程，訴願人係於八十八年十月二十九日申報〇〇樓屋頂版勘驗，惟原處分機關前以八十八年十一月一日北市工建字第八八三四九〇二三〇〇號函請訴願人暫緩施工，當時系爭建築物施作進度，依原處分機關八十九年四月十八日北市工建字第八九三〇九七〇三〇〇號函檢附訴願答辯書理由五所載：「.....當時結構體之屋頂突出物尚未施作，依鈞府六十年六月一日府工建字第二五四〇九號函規定：『完成全部結構體時（即裝修、粉刷、隔間等工程尚未完成）以六〇％計』，故本工程當時完成之進度尚未達六〇％」，則原處分機關最初請訴願人暫緩施工時，該系爭建築物施作尚未達六〇％，嗣原處分機關多次函知或告知訴願人等應辦理變更設計，惟訴願人執意施工，於八十九年二月十九日逕向原處分機關申請核發使用執照，實難謂訴願人係屬善意，是原處分機關以系爭建築物之建造執照非屬合法，已構成撤銷事由，並以申請案尚有部分與原核准圖不符、申請書填寫不全、照片不全、部分證件未檢附、消防設備檢查尚未核可等由，以八十九年三月一日北市工建字第八九三〇五二三九〇〇號書函退請修正後再行送審，並無不合。據上，原處分機關所為撤銷建造執照未符規定之部分及否准使用執照之申請處分，並無不合，應予維持。

七、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 張明珠
委員 黃茂榮
委員 楊松齡
委員 王惠光
委員 陳敏
委員 曾巨威
委員 黃旭田
委員 劉興源
委員 曾忠己

中 華 民 國 八 十 九 年 六 月 二 十 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行