

臺北市政府 89.08.17. 府訴字第八九〇七五九二九〇〇號訴願決定書

訴願人 ○〇管理委員會

代表人 ○〇〇

代理人 ○〇〇、○〇〇

原處分機關 臺北市政府工務局

右訴願人因違反建築法事件，不服原處分機關八十九年三月十七日北市工建字第八九三〇六九五六〇〇號書函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣本市○〇〇路○〇段○〇巷，原為直通○〇〇路巷道，民國七十年間，起造人○〇股份有限公司（以下簡稱○〇公司）等八名，領有原處分機關核發之七十建字第 xxxx 號建造執照，於本市○〇段○〇小段○〇、○〇、○〇地號土地興建○〇大廈（門牌號碼：本市○〇〇路○〇段○〇號至○〇號等），起造人等八名並以下列理由主張廢止○〇〇路○〇段○〇巷：（一）該○〇〇路○〇段○〇巷口土地，非都市計畫巷道所處街廓為整體性之街廓，四周都市計畫道路均已開闢並鋪妥柏油路面，暢通四方，已無需仰賴該段巷道為通行之用，且無住戶面向該巷道建築房屋及開設門戶通行，廢止後並不影響鄰近居民通行。（二）該巷道廢止後，擬供七十建字第 xxxx 號建造執照建築使用，上開建造執照係採整體性規劃，併入該現有巷道後，得增進土地有效利用。（三）本案之基地情形符合「臺北市非都市計畫巷道廢止或改道申請須知」第一點但書之規定，併上開建造執照七十四年九月十二日變更設計案，核准廢止。
- 二、嗣經本市都市計畫委員會於第三三四次會臨時動議討論案審議，並於第三三六次會討論決議略以：「一、本案連同○〇股份有限公司切結書准予備查。○〇股份有限公司申請切結事項：（一）自願提供該大廈（○〇大廈）街廓北側土地退讓二·三〇公尺寬及西側土地一·三七公尺寬（均如現況）作為公共人行步道。（二）負責調整上述各該路段人行步道與巷道路面間之高差（高差不得大於五公分）。二、為保障該地區消防安全及維持人車通行，並請（一）市府警察局配合劃設禁止停車紅線。（二）市府自來水事業處在該地區適當地點增設消防栓。……」且由該委員會以七十六年五月十一日北市畫會一字第五八三號函錄案通知載明，本案廢止○〇〇路○〇巷口現有巷道乙案准予備查在案。
- 三、系爭建築物於完工領有七五使字第 xxxx 號使用執照，並完成產權移轉後，成立○〇管理

委員會（即本案訴願人），擅於八十八年九月間將該公共人行步道墊高，高度高於○○○路，經附近居民陳情，要求依原廢巷時切結內容恢復原狀，經原處分機關於八十八年十月十五日會同相關各單位於現場勘查，發現人行步道與巷道路面間高差約二十五公分，認有違建築法第七十七條第一項規定，依同法第九十一條第一項規定，以八十九年一月二十四日北市工建字第八九三〇二一四八〇〇號書函，限訴願人於八十九年二月二十日前，拆除改善恢復原狀，逾期未配合，將依建築法第九十一條規定予以執行拆除。因訴願人向民意代表陳情辦理協調，原處分機關於八十九年三月十四日會同相關各單位再次現場會勘，惟訴願人並未派員到場，原處分機關爰以八十九年三月十七日北市工建字第八九三〇六九五六〇〇號書函限期於八十九年三月二十四日前改善恢復原狀。訴願人不服，於八十九年三月二十九日向本府提起訴願，因訴願人並未改善，原處分機關於八十九年三月三十日執行拆除，訴願人於八十九年五月十一日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。嗣經訴願人之代理人及原處分機關派員於八十九年八月十四日本府訴願審議委員會第五〇六次會議進行言詞辯論。

理 由

- 一、本件訴願人提起訴願時之主任委員為○○○，嗣因改選，現任主任委員○○○於八十九年六月二十二日接任，並於八十九年八月十六日聲明承受訴願，合先敘明。
- 二、按建築法第四條規定：「本法所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。」第七條規定：「本法所稱雜項工作物，為……及挖填土石方等工程。」第七十七條第一項規定：「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。」第九十一條第一項規定：「違反第七十七條第一項、第三項規定者，處建築物所有權人、使用人新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，逾期未改善或補辦手續者得連續處罰，並停止其使用。必要時並停止供水、供電或封閉、強制拆除。」
- 三、本件訴願及補充理由略謂：
 - （一）系爭人行步道為訴願人所代表之區分所有權人全體共有之「私有土地」，係因起造人為回饋鄉里而自願縮減，並退讓部分所有權之使用範圍，系爭人行步道並非所謂計畫道路之人行步道，故縱有系爭人行步道之高差之疑義，亦絕無侵害公眾利益之虞可言。其次該切結書縱為起造人（○○公司）所允諾書立，然原處分機關未將該限制標示於使用執照，此參其上均無相關「退讓土地」或「調整高差」等文字記載足稽。姑不論前述系爭人行步道實為訴願人所代表區分所有權人共有之私人土地，且與廢巷改道之行政處分無關；亦不論前揭切結書因起造人書立，而原處分機關未將該限制標示於使用執照上，使本大廈之區分所有權人因未明該限制，承購房地，蒙受損害等各節。然查原處分機關就訴願人所屬大廈基地北側、西側（即臺北市○○○路○○段○○巷

）人行步道之填築加高，及該人行步道之高差，究竟如何影響「公共安全」，原處分機關竟以人民私法所為之契約承諾，為認定影響「公共安全」之依據，顯係以無關該處分目的之因素為考量之憑據，誠屬有違行政法所謂「禁止恣意原則」及「禁止不當聯結原則」等各原則。

(二) 核以前節益足證訴願人所屬大廈係依法申請核准廢巷在前，起造人承諾切結退讓在後，原「廢巷改道」乙節，誠與系爭人行步道之設置及高差均不相涉。是縱日後有違反該承諾之情事，亦與主管機關考量是否影響公共安全，甚或消防安全等情無關，自不得作為處分之依據。併附系爭人行步道與道路面間之高差低於五公分時，陳情民眾為停車之便，無故佔用人行道，反有礙本地區之消防安全及人車通行。又訴願人將系爭人行道填高，並無違反臺北市政府養護工程處「紅磚人行道標準圖說」之規定，反有助於本地區之消防安全及人車通行之維護。原處分機關恢復原狀之處分，實無法達成行政目的性。

(三) 本案起造人之切結並非建造執照、使用執照或廢巷改道等行政處分之「負擔」，而應視為一獨立之切結承諾，切結書效力不及於訴願人。系爭建築物領有之使用執照並未有關於人行步道與巷道路面間高差限制之記載，使用執照係建築物區分所有權人使用其建築物之依據，亦係其主張其合法權利之證明文件，原處分破壞了訴願人對於該使用執照之信賴，違反了信賴保護原則。又將系爭人行步道高度調至正常高度，對行人安全有極正面之意義，何來構造或設備上安全之虞？原處分機關援引建築法第七十七條第一項及第九十一條第一項規定，認事用法恐有違誤。

四、卷查本案系爭建築物起造人○○公司等八名依「臺北市都市計畫巷道廢止或改道申請須知」第一點但書規定，申請○○○路○○段○○巷廢止，經本市都市計畫委員會於第三三四次臨時動議討論案時審議，並於三三六次會討論，決議連同○○公司切結書准予備查通過，且案內附有起造人永新公司切結事項，業如事實欄二所述。次查原處分機關核發之七十建字第 xxxx 號建造執照附表(二)「變更概要」七十四年九月十二日載明擬廢止基地上現有巷道(○○○路○○段○○巷)。又原起造人○○公司，切結自願提供之現有巷道供公共人行步道之用，似可以準負擔附款之性質視之，且由於建造執照及其負擔具有對物性質，應得隨產權移轉後要求新所有權人履行。是原處分機關以訴願人未經許可擅自變更系爭人行道高度，致消防、救護等車輛九十度直角轉彎時，駛入不易，延滯妨礙救護工作，誠有影響公共安全，認已違反建築法第七十七條第一項規定。至訴願人訴稱系爭人行道與道路面間之高差低於五公分時，民眾為停車之便，無故佔用人行道，反有礙本地區之消防安全及人車通行，並自承因上開理由將系爭人行道墊高，且主張原處分機關未將上述高差限制標示於七五使字第 xxxx 號使用執照，而逕認其得以加高系爭人行道高度方式阻止民眾停車，有助於消防安全及人車通行。查民眾佔用系爭人行道

停車，誠屬違規停車，訴願人實可以檢舉或陳情方式，由本府交通局、警察局加強拖吊，而非逕認上開切結內容為起造人○○公司所為，並以使用執照未標明該切結之限制事項為由，認為業已產權移轉與其無關而擅自違規將系爭人行道墊高；況系爭建築物於建造執照變更准予廢止○○○路○○段○○巷，即獲得建築基地上整體規劃使用之利益。是以原處分機關八十八年十月十五日現場勘查後，以八十九年一月二十四日北市工建字第八九三〇二一四八〇〇號書函通知訴願人限期於八十九年二月二十日改善恢復原狀，訴願人未依上開函文恢復，原處分機關再於八十九年三月十四日會勘現場確認後，以八十九年三月十七日北市工建字第八九三〇六九五六〇〇號書函通知訴願人限期八十九年三月二十四日拆除改善恢復原狀，訴願人仍未改善，原處分機關爰於八十九年三月三十日執行強制拆除，並命訴願人恢復原狀，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，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 薛明玲
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 八 月 十 七 日

市 長 馬英九 公假
副市長 歐晉德 代行
訴願審議委員會主任委員 張明珠 出國
執行秘書 王曼萍 代行