

訴 願 人 ○○○

代 理 人 ○○○

原處分機關 臺北市工務局

右訴願人因申請更正拆除執照申請案所附拆除原有房屋同意書事件，不服原處分機關九十年十月八日北市工建字第九0四四四二五一00號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣本市內湖區○○段○○小段○○—○○地號等三十六筆土地，其上建物包括門牌號碼為本市○○路○○段○○巷○○號、○○號等房屋，於原處分機關核發九0建字第 xxx 號建造執照時，業已拆除，嗣由起造人○○股份有限公司併同前揭建造執照檢具拆除原有房屋同意書補行申請拆除許可，經原處分機關審認所附資料符合建築法第七十九條規定，遂核准拆除許可。訴願人於九十年九月三日檢附系爭房屋稅籍資料、選屋協議書等文件，主張其為系爭房屋所有權人請求原處分機關將前揭拆除原有房屋同意書中系爭房屋之同意人由○○股份有限公司更正為訴願人。原處分機關則以九十年十月八日北市工建字第九0四四四二五一00號函認上述事項涉及私權爭執否准所請。訴願人不服，於九十年十月三十日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按建築法第二十五條第一項前段規定：「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。」第二十六條規定：「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關依本法規定核發之執照，僅為對申請建造、使用或拆除之許可。建築物起造人、或設計人、或監造人、或承造人，如有侵害他人財產，或肇致危險或傷害他人時，應視其情形，分別依法負其責任。」第二十八條規定：「建築執照分左列四種....四、拆除執照：建築物之拆除，應請領拆除執照。」第七十八條規定：「建築物之拆除應先請領拆除執照。....」第七十九條規定：「申請拆除執照應備具申請書，並檢附建築物之權利證明文件或其他合法證明。」第八十條規定：「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應自收到前條書件之日起五日內審查完竣，合於規定者，發給拆除執照；不合者，予以駁回。」行政院六十二年二月二十三日臺內字第一六一0函釋：「....說明：二、主管建築機關已核發建築執照或修建證後，土地權利關係

人提出異議時，應通知其向法院提起訴訟，俟法院判決確定後再行依法處理，在未經法院判決確定前異議人如欲對造停工，得依民事訴訟法規定之保全程序請求假處分以定暫時狀態，須經法院裁定許可後，主管建築機關始得禁止施工。」內政部七十二年六月十一日臺內營字第一五九三三四號函釋：「……又直轄市、縣（市）主管建築機關依建築法第二十五條核發拆除執照，應令申請人檢具建築物所有權狀，建築物設有他項權利者，並應取得他項權利關係人同意證明文件，憑以審定。此項拆除執照，僅為對申請拆除之許可，如涉及私法上權利義務，依同法第二十六條負其責任。」

二、本件訴願理由略謂：

- （一）原處分機關審查由原起造人○○股份有限公司具結並用印同意拆除之「拆除原有房屋同意書」時，並未查明承買人之契稅繳款書或設籍人（占有人）之拆屋同意書，即准予拆除許可，顯有違失責任。對於原起造人之具結不實，原處分機關應本於權責改以訴願人所有權證明文件為準，逕予更正。
- （二）原處分認定訴願人與○○股份有限公司間簽訂之協議書屬私權爭執範圍，訴願人認自該協議書第三條中並未涉及所有權移轉之問題。

三、卷查本市內湖區○○段○○小段○○—○○地號等三十六筆土地，其上建物包括門牌號碼為本市○○路○○段○○巷○○號、○○號等房屋，於原處分機關核發九〇建字第 xx 號建造執照時，業已拆除。嗣由起造人○○股份有限公司併同前揭建造執照補行申請拆除許可，因系爭房屋並未有產權登記文件，爰經該建造執照原起造人○○股份有限公司等三十四人具結所有並用印共同出具拆除原有房屋同意書同意拆除，原處分機關審認該同意書符合建築法第七十九條規定，遂核准拆除許可，此有上開同意書影本附卷可稽。次查依建築法第七十九條規定，申請拆除執照雖應備具申請書，並檢附建築物之權利證明文件或其他合法證明，惟其僅為拆除建築物申請許可之文件，如涉及私法上之權利義務，仍應視情形循司法途徑加以解決，此由首揭建築法第二十六條及內政部函釋可證；又本案系爭房屋並無產權登記，是系爭房屋申請拆除執照時，該拆除原有房屋同意書中就系爭房屋之所有權人既記載為○○股份有限公司，並註記「公司購入」，原處分機關依法審認其符合建築法第七十九條規定而核准拆除許可，自屬有據。

四、至訴願人訴稱原處分機關未查明系爭房屋之承買人契稅繳款書或設籍人（占有人）之拆屋同意書，即准予拆除許可，顯有違失責任及原處分機關應本於權責更正處理等節，經查申請拆除執照所應檢附之文件，僅供原處分機關審認該建築物應否准予拆除，已說明如前述，是訴願人所爭執有關係爭房屋所有權歸屬等私權爭議事項，自應循司法途徑解決，非屬行政機關所得審酌之範圍。從而，原處分機關以九十年十月八日北市工建字第 九〇四四四二五一〇〇號函復否准所請，揆諸首揭規定及函釋意旨，並無不合，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 薛明玲

委員 楊松齡

委員 王惠光

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 劉興源

委員 黃旭田

中 華 民 國 九 十 一 年 三 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

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路三段一巷一號）