

訴願人 〇〇堂

代表人 〇〇〇

送達代收人 〇〇〇律師

訴願代理人 〇〇〇律師

〇〇〇

〇〇〇

原處分機關 臺北市政府工務局

右訴願人因請求撤銷拆除執照事件，不服原處分機關九十年三月十六日核發之九十建字第 XXX 號建造執照（拆除執照併案辦理）之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

關於九十建字第 XXX 號建造執照（拆除執照併案辦理）中拆除執照併案辦理部分，原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起六十日內另為處分。

事 實

緣案外人財團法人〇〇會（代表人：〇〇〇）、〇〇股份有限公司（代表人：〇〇〇）、〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇及〇〇〇〇等六人，為原處分機關九十年三月十六日核發之九十建字第 XXX 號建造執照之起造人，核准建築地點為本市中山區〇〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇弄，地號為〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇之〇〇及〇〇等三筆土地；上開建造執照附表第七項記載：「拆除執照併案辦理。拆除面積五五〇·一〇七二平方公尺。壹戶。拆除門牌：〇〇段〇〇巷〇〇弄〇〇號。如逾期開工期限未拆除完成，應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。」訴願人對拆除執照併案辦理部分不服，以利害關係人名義，於九十年九月五日經由原處分機關向本府提起訴願，九十年十月十五日及九十年一月二十五日、二月四日、二月五日、三月二十七日、四月八日分別補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按本件訴願人已釋明其係爭建造執照（拆除執照併案辦理）地上建物（門牌號碼：本市中山區〇〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇弄〇〇號）之原始起造人，並檢具原處分機關核發之五八使字第 XXXX 號使用執照存根影本，是其對原處分機關核發之九〇建字第 XXX 號建造執照（拆除執照併案辦理），應具有法律上之利害關係；又訴願人雖未敘明知悉該行政處分之日期，惟已釋明對於拆除係爭建物持有異議，並檢具本府警察局中山分局長安東路派出所之受理刑事案件報案三聯單影本，應以有利於訴願人之提出刑事告訴之時點

(即九十年九月一日)，作為其知悉之時點，是並無訴願逾期之問題；另訴願人對前揭建造執照關於建築執照部分並無異議，僅就拆除執照併案辦理部分主張其係系爭建物之所有權人，其訴願標的應係系爭建造執照關於拆除執照併案辦理部分，合先敘明。

二、按訴願法第一條第一項前段規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第十四條第一項、第二項前段規定：「訴願之提起，應自行政處分達到或公告期滿之次日起三十日內為之。」「利害關係人提起訴願者，前項期間自知悉時起算。」第十八條規定：「自然人、法人、非法人之團體或其他受行政處分之相對人及利害關係人得提起訴願。」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。」民法第一百十八條規定：「無權利人就權利標的物所為之處分，經有權利人之承認始生效力。無權利人就權利標的物為處分後，取得其權利者，其處分自始有效。但原權利人或第三人已取得之利益，不因此而受影響。前項情形，若數處分相抵觸時，以其最初之處分為有效。」第七百五十八條規定：「不動產物權，依法律行為而取得設定、喪失、及變更者，非經登記，不生效力。」

本市建築管理規則第二條第三款規定：「執照類別規定如下……三、拆除執照：建築物之拆除應請領拆除執照，但拆除後須即建造者，得於核發建造執照同時核定，免請領拆除執照。建築物建築面積在五十平方公尺以下者，免予請領。」第三條第三項規定：「申請各項執照應按下列之規定……三、拆除執照：申請拆除執照除申請書外，應檢附之必要附件規定如次： ．建築物之位置圖。 ．建築物之權利證明文件或其他合法證明。」

三、本件訴願及補充理由略謂：

系爭本市中山區○○段○○小段○○地號土地，係登記於財團法人○○會名義下，該教會生效力之列。」

最高法院四十臺上字第一〇三九號判例：「自己建築之房屋，與依法律行為而取得者有別，縱使不經登記，亦不在民法第七百五十八條所謂非經登記不確有土地所有權，得於法令限制範圍內自由使用、收益、處分其所有物，此即所有權之權能作用；該教會申請建造執照所出具之「土地權利證明文件」，應屬合法。

系爭建物係訴願人於五十七年合法興建，領有原處分機關五八使字第XXXX號使用執照，雖未辦妥保存登記，並不影響原始取得所有權之事實。系爭建物所需經費來自教友捐贈，與財團法人○○會無涉，且該建物目前為訴願人之代表人及教友所使用。訴願人並非

該教會之內部機構、分支單位，亦非同一法律人格；該教會僅為土地之所有權人，與系爭建物之所有權無涉，自無權對拆除系爭建物為同意之意思表示。該教會申請建造執照所具備之「建築物權利證明文件」，並非有效、合法。

原處分機關收件後勘查現場時，並未查訪系爭土地、建物之占有人，土地使用現況調查尚不完備，此與行政程序法第三十九條及司法院釋字第四九一號解釋所揭示之正當法律程序原則未合。起造人○○股份有限公司公司與財團法人○○會均未通知訴願人已取得系爭建造執照（併拆除執照），致訴願人未能就此表示意見，權益遭受損害；為此，訴願人於九十年九月一日向管轄之長安派出所提出刑事告訴，並提起本訴願，請求撤銷原處分。

系爭建造執照（併拆除執照）係九十年三月十六日核發，財團法人○○會遲至九十年八月二十七日始向內政部申報拆除系爭建物，旋即於九十年九月一日拆除局部系爭建物，其申報時點不無遷延之瑕疵，未待內政部表示意見即進行拆除亦有疑義，嗣內政部以九十年九月十一日臺內中民字第九〇九〇四六七號函略以：「經查前開建物並未列入案內所附貴法人財產清冊，請再查明該建物產權所屬並依規定辦理」等詞回覆，此見解恰與訴願理由相同。

依最高法院四十臺上字第一〇三九號判例之意旨，系爭建物係訴願人起建，並提出使用執照存根、起建資金來源資料等證明，自得原始取得系爭建物之所有權，與是否辦理保存登記無涉，請求撤銷系爭建造執照（併拆除執照）。

四、卷查案外人財團法人○○會（代表人：○○○）、○○股份有限公司（代表人：○○○）、○○○、○○○、○○○及○○○○等六人，為原處分機關核發之九〇建字第 XXX 號建造執照之起造人，核准建築地點為本市中山區○○○路○○段○○巷○○弄，地號為○○段○○小段○○、○○之○○及○○等三筆土地。又上開建造執照係併同拆除執照辦理，拆除建物之門牌號碼為本市中山區○○○路○○段○○巷○○弄○○號，由於系爭建物並未辦理產權登記，原處分機關乃依該建物坐落基地即本市中山區○○段○○小段○○地號土地之所有權人財團法人○○會，以土地所有權人名義，於八九年九月二十五日出具之建物拆除同意書等，依形式審查認定為具備拆除系爭建物之其他合法證明，並據以核發九〇建字第 XXX 號建造執照（拆除執照併案辦理）。

五、惟查依訴願人檢具原處分機關核發之五八使字第 XXXX 號使用執照存根影本略以：「起造人：○○會○○堂（代表人：○○○）……建築地址：本市○○○路○○段○○巷○○弄○○號……」，及內政部九十年九月十一日臺內中民字第九〇九〇四六七號函復財團法人○○會略以：「主旨：貴法人申報臺北市○○○路○○段○○段○○堂舍之建物拆除案，復如說明，……說明……二、經查前開建物並未列入案內所附貴法人財產清冊，請再查明該建物產權所屬並依規定辦理。三、另查○○堂舍建物之拆除，貴法

人與真理堂執事會間仍有爭議，請妥為處理。」以觀，本件系爭建物之起造人為訴願人，並非財團法人○○會，且未列入該財團法人登記財產清冊中，則財團法人○○會申請核發系爭建造執照（拆除執照併案辦理）時所出具之拆除同意書，是否確為系爭建物之權利證明文件或其他合法證明，不無疑義？

六、另查原處分機關重新審查後，以九十一年一月二十四日北市工建字第〇九一五二一九五一〇號函復案外人○○股份有限公司及財團法人○○會，並副知本府訴願審議委員會略以：「主旨：本局九〇建字第 XXX 號建造執照（拆除執照併案辦理），基地內地上物拆除糾紛，復如說明，……說明……二、本局核發九〇建字第 XXX 號建造執照（拆除執照併案辦理），對於地上物門牌○○○路○○段○○巷○○弄○○號，領有本局核發五八使字第 XXX 號使用執照，起造人為○○會○○堂，經該路○○會○○堂陳情未經其出具同意書拆除。本局為了解實情，經以九十年九月七日北市工建字第九〇四四二二四四七〇〇號函請貴起造人，對於現場系爭建築物應即刻暫緩拆除，並請會同設計建築師檢具相關文件說明。……是以內政部尚未核可貴財團法人對於該○○堂舍之拆除處分。四、……本案建築基地上四層樓建築物之起造人為○○堂、代表人為○○○，於其與貴財團法人○○會非同一法律人格前提下，該建築物雖未辦理所有權登記，……該建築物之所有權仍屬○○堂所有。貴財團法人處分該建築物，除非已時效取得所有權或有代理權或該建築物於系爭土地建築時，契約另有約定外，其出具拆除同意書似屬無權處分之行為。五、查『無權利人就權利標的物所為之處分，經有權利人之承認，始生效力。』民法第一百十八條第一項定有明文，本案○○堂既已表示：『....非○○會之內部機關、分支單位，亦非同一法律人格；○○會僅為系爭土地之所有權人，對系爭建築物並無所有權，無權對拆除建物為同意之意思表示。』則似應解為○○會○○堂已不承認該處分行為，故○○會出具之拆除同意書應不生效力，從而為免影響雙方當事人權益及發生爭議。本申請案仍需由建築物原始起造人出具拆除同意書。六、再依內政部八十年十二月十一日臺（八〇）內民字第八〇七三五二二號函『嗣後宗教財團法人以其自有土地興（合）建教會（堂）等房舍，均應事先報經宗教主管機關之許可。』七、如右各項說明，請於文到一個月內取得基地內建築物原始起造人（即○○會○○堂）出具拆除同意書，並辦妥報請宗教主管機關之許可函。逾期未補送者，係對重要事項提供不正確資料或為不完全陳述，致使行政機關依該資料或陳述而作成行政處分者。案屬信賴不得保護之情形，原核發九〇建字第 XXX 號建造執照應予註銷。」是本件經原處分機關重新審查結果，既審認內政部尚未核可系爭建物之拆除，及該財團法人○○會出具之拆除同意書應不生效力等情事，則系爭建造執照關於拆除執照併案辦理部分，所憑事實即有未明，仍有進一步查明之必要。訴願人執此指摘，非無理由。從而，關於九〇建字第 XXX 號建造執照（拆除執照併案辦理）中拆除執照併案辦理部分，原處分應予撤

銷，由原處分機關於收受決定書之次日起六十日內另為處分。

七、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第八十一條之規定，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

中華民國九十一年五月三日市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行