

訴 願 人 財團法人○○

代 表 人 ○○○

原處分機關 臺北市政府工務局

右訴願人因建造執照（拆除執照併案辦理）事件，不服原處分機關九十一年六月二十日北市工建字第0九一五三二一0五00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

- 一、緣訴願人及案外人○○股份有限公司、○○○、○○○、○○○及○○○○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○○○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，因該地上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即訴願人，以土地所有權人名義，於八十九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，並據以核發九0建字第 xxx 號建造執照（拆除執照併案辦理）。其注意事項附表一（一般列管項目）第七項記載：「拆除執照併案辦理。拆除面積五五0·一0七二平方公尺。壹戶。拆除門牌：○○○路○○段○○巷○○弄○○號。如逾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。」
- 二、案外人○○堂為上開建造執照（拆除執照併案辦理）地上建物（門牌號碼：本市中山區○○○路○○段○○巷○○弄○○號）之原始起造人，並領有原處分機關核發之五八使字第 xxxx 號及六四使字第 xxxx 號使用執照。○○堂對系爭建造執照關於拆除執照併案辦理部分不服，以利害關係人名義，於九十年九月五日向本府提起訴願，經本府以九十一年五月三日府訴字第0九一0五八四五八0一號訴願決定：「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。」嗣原處分機關以九十一年六月二十日北市工建字第0九一五三二一0五00號函知訴願人，並副知本府訴願審議委員會略以：「主旨：本局九十建字第0八八號建造執照，註銷拆除執照併案辦理；說明……七、如右各項說明，本案九0建字第 xxx 號建造執照中拆除執照併案辦理部分，應予撤銷；原核

發建照注意事項並應加註： 拆除執照另案辦理，並應於申報放樣勘檢前辦妥，未領得拆除執照前不得辦理變更起造人及銷售房屋。 本案建照工程應於放樣勘驗前辦妥報請宗教主管機關之許可函，因而延誤至（致）工程逾越竣工期限者，原核發建照逾期作廢。」訴願人不服，於九十一年七月十七日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

## 理 由

- 一、按訴願法第八十一條第一項、第二項規定：「訴願有理由者，受理訴願機關應以決定撤銷原行政處分之全部或一部，並得視事件之情節，逕為變更之決定或發回原行政處分機關另為處分。……」「前項訴願決定撤銷原行政處分，發回原行政處分機關另為處分時，應指定相當期間命其為之。」第九十六條規定：「原行政處分經撤銷後，原行政處分機關須重為處分者，應依訴願決定意旨為之，並將處理情形以書面告知受理訴願機關。」

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，若數處分相牴觸時，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：（一）建築物之位置圖。（二）建築物之權利證明文件或其他合法證明。」

最高法院四十年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生效力之列。」

## 二、本件訴願理由略謂：

- （一）市府九十一年五月三日府訴字第〇九一〇五八四五八〇一號訴願決定所為撤銷九十建字第 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，並由原處分機

關於收受決定書之次日起六十日內另為處分，應係在訴願決定未經提起行政訴訟而已確定後，始有其適用；倘如訴願經依法提起行政訴訟即屬未確定之案件，因此，就訴願案件依法提起行政訴訟者，原處分機關不得另為處分，以符法旨。

(二) 訴願人不服上開訴願決定，已於九十一年六月二十日向臺北高等行政法院提起行政訴訟，是訴願決定尚未確定，原處分機關依未確定之訴願決定另為處分，於法顯有未合。

(三) 有關係爭建物之所有權歸屬有所爭執，就涉及私權部分，訴願人已向臺灣臺北地方法院起訴請求確認，就私權爭執並非原處分機關所得判斷，須經司法機關之認定，於法院判決確定前，原處分機關不得自行認定。上開訴願決定有諸多違背程序及實體規定，原處分機關未俟行政法院之判決，即遽另為處分，亦有不當，請求撤銷原處分。

三、卷查訴願人及案外人○○股份有限公司、○○○、○○○、○○○及○○○○等六人，於本市中山區○○段○○小段○○、○○之○○及○○等三筆土地申請核發系爭建造執照（拆除執照併案辦理），拆除建物之門牌號碼為本市中山區○○○路○○段○○巷○○弄○○號。因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即訴願人，於八十九年九月二十五日出具之建物拆除同意書，載以：「茲有座（落）於臺北市○○○路○○段○○巷○○弄○○號（即○○段○○小段○○地號）基地內，現有房屋為肆層加強磚造建築物為財團法人○○會所有。現欲興建十一層建築物，建築基地內所有房屋須予拆除，案經所有權人同意，爾後有關涉及房屋查封、典權、抵押權設定等影響他人權益事項者，概由所有權人負責。」等資料，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）。

四、復查案外人○○堂對系爭建造執照關於拆除執照併案辦理部份不服，向本府提起訴願，並經本府以九十一年五月三日府訴字第〇九一〇五八四五八〇一號訴願決定，將系爭建造執照（拆除執照併案辦理）中拆除執照併案辦理部分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起六十日內另為處分，理由略以：「……六……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，又該財團法人中華福音道路德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份，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，原處分應予撤銷，由原處分機關於收受決定之次日起六十日內另為處分。……」。嗣原處分機關乃以九十一年六月二十日北市工建字第〇九一五三二一〇五〇〇號函知訴願人，註銷拆除執照併案辦理部分。

五、次查有關係爭建造執照拆除執照併案辦理部分，依前揭本市建築管理規則第三條第三項

規定，其申請拆除執照除申請書外，並應檢附建築物之位置圖、建築物之權利證明文件或其他合法證明等。依卷附原處分機關檢送之五八使字第 XXXX 號使用執照存根影本略以：「起造人：○○堂（代表人：○○○）……建造類別：新建……建築地址：本市○○○路○○段○○巷○○弄○○號……」，六四使字第 XXXX 號使用執照存根影本略以：「起造人：○○堂（代表人：○○○）……建造類別：增建……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訴願人略以：「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，貴法人與所屬○○堂執事會間仍有爭議，請妥為處理。」以觀，系爭建物之起造人為案外人○○堂，並非訴願人，且未列入訴願人之法人登記財產清冊中，則訴願人申請核發系爭建造執照（拆除執照併案辦理）於八十九年九月二十五日所出具之建物拆除同意書，是否確為系爭建物之權利證明文件或其他合法證明，即有疑義。是原處分機關據以審認訴願人並未檢具系爭建築物之合法權利證明文件而否准所請，洵屬有據。

六、至訴願人主張上開本府九十一年五月三日府訴字第〇九一〇五八四五八〇一號訴願決定應係在未經提起行政訴訟而已確定後，始有其適用乙節。查依前揭訴願法第八十一條第一項及第九十六條規定，訴願有理由者，受理訴願機關應以決定撤銷原行政處分之全部或一部，並得視事件之情節，發回原行政處分機關另為處分；又原行政處分經撤銷後，原行政處分機關須重為處分者，應依訴願決定意旨為之，並不以「未經提起行政訴訟而已確定」為必要，訴稱情節，應屬誤解法令，尚難採據。另訴願人主張系爭建物之所有權歸屬有所爭執，並非原處分機關所得判斷乙節，查有關係爭建物之所有權歸屬等事項，應屬私權之法律關係，訴願人與其他當事人間如有爭議，本應循民事訴訟程序解決，尚非本件訴願審究之範圍，併予指明。從而，原處分機關依訴願決定意旨所為處分，揆諸首揭規定，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 十 月 二 十 三 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）