

訴願人 〇〇〇

原處分機關 臺北市政府工務局

右訴願人因變更建造執照起造人事件，不服原處分機關九十一年七月二十九日核准八九建字第 XXX 號建造執照起造人變更之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

### 主 文

訴願駁回。

### 事 實

一、緣位於本市中正區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地之〇〇社區，前因本府捷運系統施工不慎，致社區建築物毀損不堪居住，案經本市土木技師公會鑑定為避免發生二次災變，建議該系爭房屋全部拆除重建，原處分機關乃以八十四年十二月十九日北市工建字第一八〇三六三號函令該社區住戶停止使用，並應立即拆除，嗣並以八十五年一月十一日北市工建字第一〇〇四三〇號公告在案，本府捷運工程局（以下簡稱捷運局）南區工程處並依上開公告，於八十五年十一月二十五日進行拆除作業。

二、嗣本府依臺北市都市更新實施辦法以八十八年四月九日府都四字第八八〇二〇六〇九〇〇號函核准系爭土地興辦土地更新事業計畫，並由〇〇社區管理委員會（以下稱管委會）為申請人向原處分機關申請核發建造執照，案經原處分機關核准發給八九建字第 XXX 號建造執照，並於建造執照注意事項欄加註「……應於領得使用執照前完成分戶並辦理變更起造人給各區分所有權人或其指定人，在未辦妥前不得申請使用執照。……」嗣管委會向原處分機關申請變更起造人，並經原處分機關於九十一年七月二十九日核備變更起造人為系爭土地各區分所有權人〇〇〇等一五八人。訴願人以其原為〇〇社區改建前之住戶，為系爭土地共有人之一，管委會申請變更起造人前未曾以書面通知致其權利受有損害，而以利害關係人身分，於九十一年九月十二日向本府提起訴願，九十一年十二月十八日、九十二年一月十日補充理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

### 理 由

一、按本件訴願人原為〇〇社區改建前之住戶，對原處分機關准予變更系爭建照執照之起造人為〇〇〇等一五八人，應具有法律上之利害關係；又據訴願書

記載訴願人係於九十一年八月十四日知悉本處分，是本訴願案之提起，合於法定期間之規定，合先敘明。

二、查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。」

建築法第十二條規定：「本法所稱建築物之起造人，為建造該建築物之申請人。……」第五十五條第一項第一款規定：「起造人領得建造執照或雜項執照後，如有左列各款情事之一者，應即申報該管主管建築機關備案：一、變更起造人。」

土地法第三十四條之一第一項、第二項規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更……，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。……」「共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。」

三、本件訴願及補充理由略謂：

(一) 訴願人為本市中正區○○段○○小段○○地號土地共有人之一，訴願人因無法同意授權予少數同為受災戶所操縱之管委會，且管委會與訴願人迄今仍就改建費用問題涉訟中，而訴願人在本件建造執照申請或本件起造人變更申請，均未出具土地使用權同意書。原處分機關逕以土地法第三十四條之一規定，取代訴願人之土地同意書，完全未審查申請人是否踐行土地法第三十四條之一第二項規定，顯屬違法。又土地同意書固得以土地法第三十四條之一第一項以多數決方式行之，但仍須踐行土地法第三十四條之一第二項規定，即事先以書面通知他共有人，如不能通知時，尚應公告之。惟訴願人不知管委會提出變更起造人之申請，亦未獲得任何通知，該項變更是在矇蔽訴願人情況下進行，顯已違背土地法第三十四條之一第二項之規定。

(二) 管委會以決議方式，申請為本件建造執照之起造人，原處分機關當時係考量公寓大廈管理條例第十四條規定，故同意管委會為起造人，同時，原處分機關曾特別要求管委會出具切結書，保證「於領得使用執照前完成分戶並辦理變更起造人給各區分所有權人或其指定人，在未辦妥前不得申請使用執照」云云。換言之，管委會在申請使用執照前除必先完成分戶，尚應遵守變更起造人給區分所有權人或其指定人之保證。惟查，管委會未經訴願人同意，亦未經訴願人指定，即片面指定○○○為訴願人之區分所有權

人之起造人，原處分機關核准變更起造人之申請，已侵害訴願人之權益，自應予以撤銷。

(三) 原處分機關通知管委會補正已依土地法第三十四條之一第二項之合法通知，管委會於九十一年十月十五日才寄發存證信函予訴願人，該通知函並不符土地法第三十四條之一之規定，根本不生效力。

四、卷查捷運局因施工不慎，導致系爭土地所在之本市○○社區共計一百六十八戶建築物毀損，案經本市土木技師公會鑑定結果，建議該系爭房屋全部拆除重建，案經原處分機關核認該社區住戶應停止使用並立即拆除，並以八十五年一月十一日北市工建字第一〇〇四三〇號公告在案，捷運局南區工程處並依上開公告進行拆除作業。嗣本府依臺北市都市更新實施辦法以八十八年四月九日府都四字第八八〇二〇六〇九〇〇號函核准○○社區系爭土地興辦土地更新事業計畫，並由管委會檢附八十八年十一月二十九日切結書聲明：「……係依區分所有權人相關會議決議及公寓大廈管理條例相關規定辦理更新建築。……切結本案於領得建造執照，結構體完成領取使用執照前完成分戶並辦理名義變更給各區分所有權人或其指定人，在未辦妥前本委員會切結絕不申請使用執照，並請列入管理。」向原處分機關申請核發建造執照，案經原處分機關核准發給八九建字第 XXX 號建造執照，並於建造執照注意事項欄加註「……應於領得使用執照前完成分戶並辦理變更起造人給各區分所有權人或其指定人，在未辦妥前不得申請使用執照。……」有切結書、建造執照申請書影本附卷可稽。

五、復查原處分機關核發前揭建造執照，係鑑於系爭○○社區住宅毀損係緣由捷運局施工不慎所致，另由於該社區人數眾多短期內無法由自然人或推派代表提出申請建造執照，又系爭土地都市更新事業計畫係以管委會名義為之，況該管委會申請建造執照時已檢附切結書表示願負擔建築法之義務及責任，有原處分機關訴願補充答辯書附卷可參。再查本案八九建字第 XXX 號建造執照起造人變更之申請案，業已附有本建築案設計人兼監造人○○○建築師出具之土地使用同意書補充說明書、變更起造人申請書附表等書面資料，經原處分機關審核上開資料後於九十一年七月二十九日核備起造人變更為蔡次妹等一五八人。

六、再查起造人領得建造執照後，如有變更起造人之情事，應即向該管主管建築機關申報備案，此為首揭建築法第五十五條第一項第一款所明定。是本案系爭建造執照起造人變更申請案，申請人（即原起造人管委會及變更後起造人○○○等一五八人）已檢附土地使用權同意書補充說明書等相關證件向原處

分機關提出申報，經原處分機關審核後核備該建造執照起造人變更案，自屬有據。至於訴願人訴稱管委會未踐行土地法第三十四條之一第二項規定逕自提本件起造人變更申請案乙節，按建築法第五十八條文義觀之，該條文僅規範起造人變更應即向業務主管機關提出申請，至於申請人數並未加規範，更何況本件建造執照起造人變更申請案，依申請人提出之土地使用權同意書補充說明書記載已有系爭土地所有權人或管理人一五八人同意變更，同意人之應有部分已超過三分之二，僅訴願人等八人未表示同意。另關於訴願人訴稱管委會未取得其同意逕將其應有部分信託與案外人○○○之部分，縱有損害訴願人權利，應屬私權範圍，如有爭執，應循民事訴訟程序解決。從而，原處分機關核備系爭建造執照起造人變更之處分，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 陳敏  
委員 薛明玲  
委員 楊松齡  
委員 曾巨威  
委員 曾忠己  
委員 劉靜嫻  
委員 陳淑芳  
委員 林世華  
委員 蕭偉松

中華民國九十二年二月六日

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)