

訴 願 人 ○○○
○○○○
○○○
○○○

訴願代表人 ○○○

原處分機關 臺北市政府工務局

右訴願人等四人因建照工程變更起造人事件，不服原處分機關九十一年七月二十九日核准八九建字第0一二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○○段○○小段○○地號土地之○○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一八0三六三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一00四三0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。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八八0二0六0九00號函核准系爭土地興辦土地更新事業計畫，並由○○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。……」
- 二、嗣訴願人等四人於九十一年三月二十七日向原處分機關提出陳情，請求於管委會未完成分戶並辦理變更起造人予訴願人等之前，不得核發使用執照予管委會。嗣管委會於九十一年七月二十二日向原處分機關申請變更起造人，經原處分機關於九十一年七月二十九日核備上開八九建字第 xxx 號建造執照起造人變更為系爭土地各區分所有權人○○○等一五八人。原處分機關另以九

十一年八月十二日北市工建字第〇九一五三七七四四〇〇號書函復知訴願人，該局已於上開執照建照注意事項中加註於申領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，並列管在未辦妥前不得申請使用執照。訴願人等四人不服，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，於九十一年九月五日向本府提起訴願，同年九月二十五日補正訴願程序，十月二十三日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、本件訴願補充理由書載明係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；又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造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；另據訴願書記載訴願人係於九十一年八月十二日知悉上開處分，是本件訴願案之提起，並無訴願逾期問題，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）原處分機關接受管委會及〇〇公司變更起造人之申請，火速逕行發照，未徵詢九戶未授權之區分所有權人意願，即將系爭房屋變更在非區分所有權人〇〇〇律師名下，每戶每月信託費用一千元，於情理法不合，請求依切結書之精神，在變更起造人於訴願人等四人名下，以便早日交款交屋，及信託費用由原信託人負擔。

（二）訴願人等亟盼重建完成，要求修改「概括授權」與「連帶責任保險」不得

。重建過程一直抱樂觀其成之態度，原處分機關核發建照時，要求立切結書就是證明依法行政，注意到少數人權益，何以辦理名義變更之際，未顧及少數人權益，火速逕行發照。事實上迄今未辦理分戶，「名義變更給各區分所有權人」應指各受災戶之區分所有權人，「或其指定人」之「其」應指未授權受災戶之區分所有權人，而非管委會，而今竟是管委會指定之○○○律師，有違法理。

- (三) 管委會向原處分機關所立切結書之精神，係針對未加入建照申請之九戶而設，保護不動產所有權人權益，切結書之文字「各區分所有權人」列於首，「其指定人」列於後，故辦理名義變更之際，理應先洽九戶區分所有權人，若無意接受才由管委會變更到「其指定人」名下。土地法及都市更新條例旨在發揚大多數人之利益，防止極少數人藉機敲詐，但也不可犧牲少數人合法利益。原處分機關核准變更起造人之申請，明顯損害九戶未授權之區分所有權人之合法權益。管委會在領得建造執照並完成結構體後，不依切結書約定，將房屋分戶給各區分所有權人，已觸犯刑法；又該一百五十八名多數土地共有人在取得房屋後亦違反土地法第三十四條之一規定。

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○○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、次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、第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。至訴願人訴稱原處分機關接受管委會及○○公司變更起造人之申請，火速逕行發照，未徵詢九戶未授權之區分所有權人意願，即將系爭房屋變更在非區分所有權人○○○律師名下云云。查按建築法第五十五條第一項第一款文義觀之，該條文僅規範起造人變更應即申報該管建築主管機關備案，至於申請人數並未加以規範，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，僅訴願人等九人未表示同意，縱有損害訴願人等之權利，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 二 十 七 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）