

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市政府工務局

右訴願人因申請核發部分使用執照事件，不服原處分機關九十一年十月一日北市工建字第0九一五四二六七000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、緣訴願人之母○○○○於七十七年五月十四日，就其所有之本市信義區○○段○○小段○○、○○之○○、○○及○○之之○○地號等四筆持分土地，與案外人○○○簽訂合建契約書，提供其全權規劃、設計及興建房屋。嗣原處分機關於七十九年二月二十日核發七九建字第XXXX號建造執照，其起造人為案外人○○○，核准建築地點為本市信義區○○路○○段○○巷，地號為○○段○○小段○○、○○之○○、○○之○○、○○、○○之○○、○○之○○及○○之○○地號等七筆土地，規定竣工期限為八十年八月二十二日，並經核准竣工展期二次。上開起造人○○○會同承造人及監造人向原處分機關報備達竣工標準，並於八十四年八月十日申請核發使用執照，經原處分機關審查，於八十四年九月六日通知補正在案。○○○於八十七年十一月十五日死亡，惟其繼承人迄未辦理變更起造人名義或代表會章請領使用執照。
- 二、嗣訴願人另於八十二年四月二十日因買賣取得本市信義區○○段○○小段○○地號持分土地（權利範圍：十六分之一）。訴願人於九十一年九月十六日，就上開建照工程完竣部分向原處分機關申請核發部分使用執照，經原處分機關審認上開建造執照之起造人○○及承造人、監造人於八十四年八月十日掛號申請使用執照後，該起造人於八十七年十一月十五日死亡，依建築法第七十條規定及原處分機關七十五年九月十五日北市工建字第六七五0二號函等，應由其繼承人檢附相關資料，代表會章申請，乃以九十一年十月一日北市工建字第0九一五四二六七000號函復否准所請。訴願人不服，於九十一年十月十六日經由原處分機關向本府提起訴願，同年十二月九日及九十二年二月十八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、按建築法第五十三條規定：「直轄市、縣（市）主管建築機關，於發給建造執照或雜項執照時，應依照建築期限標準之規定，核定其建築期限；建築期限標準，由直轄市、縣（市）政府於建築管理規則中定之。前項建築期限，承造人因故未能如期完工時，得申請展期。但以二次為限，每次不得超過六個月，逾期執照作廢。」第七十條第一項、第二項規定：「建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應自接到申請之日起，十日內派員查驗完竣。其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照，並得核發謄本；不相符者，一次通知其修改後，再報請查驗。但供公眾使用建築物之查驗期限，得展延為二十日。」「建築物無承造人或監造人，或承造人、監造人無正當理由，經建築爭議事件評審委員會評審後而拒不會同或無法會同者，由起造人單獨申請之。」第七十條之一規定：「建築工程部分完竣後可供獨立使用者，得核發部分使用執照；其核發辦法，由內政部定之。」

行政程序法第九十六條第一項第六款規定：「行政處分以書面為之者，應記載下列事項．．．．．六、表明其為行政處分之意旨及不服行政處分之救濟方法、期間及其受理機關。」第九十八條第三項規定：「處分機關未告知救濟期間或告知錯誤未為更正，致相對人或利害關係人遲誤者，如自處分書送達後一年內聲明不服時，視為於法定期間內所為。」第九十九條規定：「對於行政處分聲明不服，因處分機關未為告知或告知錯誤致向無管轄權之機關為之者，該機關應於十日內移送有管轄權之機關，並通知當事人。前項情形，視為自始向有管轄權之機關聲明不服。」

內政部七十三年一月三十日臺內營字第二〇五九九六號函釋：「按繼承，因被繼承人死亡而開始，繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上一切權利義務，但權利義務專屬於被繼承人本身者不在此限。此為民法第一千一百四十七條、第一千一百四十八條所明定。是以建築物之起造人死亡，繼承人對其應繼分如為以共同共有之狀態定其物權效力者，得共同申請使用執照；如為以分別所有之狀態定其物權效力者，經全體繼承人一致同意，按各人應繼分成立分割協議者，得分別申請使用執照。建築物起造人死亡，其繼承人為未成年人者，建築物使用執照得依民法第一千零八十六條、第一千零八十八條由其父母為之。」

七十八年四月二十四日臺內營字第六九一一六八號函釋：「主旨：為建造執照上記載之起造人死亡，可否由其繼承人抑或以建商名義申請變更起造人名義案，仍請依本部七十三年一月三十日臺內營字第二〇五九九六號函辦理，

至有私權爭執，應依民事訴訟程序主張之。．．．．．」原處分機關七十五年九月十五日北市建字第六七五〇二號函釋：「主旨：有關承詢起造人於申請使用執照前死亡，須辦理如何程序始得請領使照乙案．．．．．說明．．．．．二、（一）先辦理變更起造人名義：工程施工中，起造人如死亡．．．．．（二）起造人名義未變更：於工程完竣申辦使照時，由繼承人檢附（１）死亡證明（２）戶籍謄本（有關全部繼承人關係之資料）（３）繼承表 印鑑證明等資料，代表會章申請而起造人名義未變。．．．．．」二、本件訴願及補充理由略謂：

- （１）原處分機關核發之七九建字第 XXXX 號建造執照所載之竣工期限為八十年八月二十二日，但目前該建物並無使用執照，亦未辦理所有權登記。原起造人〇〇〇於八十四年八月間掛號申請使用執照後至八十七年死亡止，並未履行其應負義務，致訴願人無法申請核發部分使用執照，原處分機關應依法作廢該建造執照，並對監造人、承造人課予罰鍰。訴願人為該建物合建契約之繼受人及土地所有權人之一，居住該建物達十年合於時效取得建物所有權之要件，且為納稅義務人。訴願人為該建物之原始取得人，毋庸登記即生效力。
- （２）以起造人為建造該建物之申請人，僅係主管建築機關為管理上所採取之行政措施，不得為繼承標的，參照最高法院七十二年臺上字第三七六九號判決，原處分機關準據之行政命令明顯違反土地法第四十三條及司法實務見解。
- （３）原行政處分因未表明其為行政處分之意旨，及不服行政處分之救濟方法、期間及其受理機關，欠缺行政程序法第九十六條第一項第六款之應記載事項而無效。
- （４）按最高法院四十一年臺上字第一〇三九號判例，建築法第七十條第一項規定應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照，僅為建築行政管理上之權宜規定，即在通常情形，當依此規定，以決定其使用執照之申請人，但不能謂除建築執照上之起造人本人或取得其同意之人外，他人縱經合法取得該建築物之所有權，亦無權申請使用執照。系爭建物係訴願人自行出資建築，參照最高法院四十一年臺上字第一〇三九號、五十九年臺上字第一五九〇號等判例之意旨，應為該建物之原始取得人，當然有權申請使用執照，且應以建築完成時為取得所有權之時。本案並非單純之私權關係，而係公法上之行政管理，原處分機關應本於建築管理之職權監督起造人履行其義務，不得謂該建造執照已主動失其效力，毋庸另作作廢之處分。請求

撤銷原處分。

三、卷查本市七九建字第 XXXX 號建造執照之起造人為○○○，核准建築地點為本市信義區○○路○○段○○巷，地號為○○段○○小段○○、○○之○○、○○之○○、○○、○○之○○、○○之○○及○○之○○地號等七筆土地，竣工期限為八十年八月二十二日，並經核准竣工展期二次。上開起造人○○○會同承造人及監造人向原處分機關報備達竣工標準，並於八十四年八月十日申請核發使用執照，經原處分機關審查，於八十四年九月六日通知補正在案。此有原處分機關檢送系爭建造執照及附表、使用執照申請書、審查表及竣工勘驗報告表等附卷可稽。復查該起造人○○○於八十七年十一月十五日死亡，其繼承人迄未辦理變更起造人名義或代表會章請領使用執照。訴願人於九十一年九月十六日就上開建照工程完竣部分向原處分機關申請核發部分使用執照，原處分機關審認訴願人並非原起造人之繼承人，與建築法第七十條等規定不符，應由其繼承人檢附相關資料代表會章申請，洵屬有據。

四、至訴願人主張其為該建物合建契約之繼受人及土地所有權人之一，居住該建物達十年合於時效取得建物所有權之要件，且為納稅義務人，應屬原始取得，毋庸登記即生效力等節。查按建築法第七十條第一項及第二項規定之規範內容，申請建築物之使用執照係屬起造人之公法上之權利及義務，本件訴願人所檢附之建物合建契約當事人為○○○○（即訴願人之母）及案外人○○○，並不包括原起造人為○○○，則訴願人縱係上開建物合建契約之繼受人，亦無法依上開合建契約請求申請使用執照之權利。準此，訴願人自不得以建物合建契約之繼受人及土地所有權人之一請求核發部分使用執照。復查最高法院七十年臺上字第一九七〇一號判決，以所有之意思興建房屋，即為原始建築人而取得該房屋之所有權，其取得所有權非以登記為要件，至究以何人名義請領建造執照，在所不問。本件訴願人並未能明確舉證系爭建物確係其出資興建，或已時效取得系爭建物並辦竣所有權登記，自難認定係該建物之所有權人。前述主張，應屬誤解法令。

五、又訴願人主張依最高法院四十一年臺上字第一〇三九號判例，建築法第七十條第一項規定應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照僅為建築行政管理上之權宜規定，及系爭建物係訴願人自行出資建築，參照最高法院四十一年臺上字第一〇三九號、五十九年臺上字第一五九〇號等判例之意旨，應係原始取得，有權申請使用執照等節。查依前揭內政部七十三年一月三十日臺內營字第二〇五九九六號及七十八年四月二十四日臺內營字第六九一一六八號等函釋，建築物之起造人死亡，繼承人對其應繼分如為以公同共有之狀態

定其物權效力者，得共同申請使用執照；如為以分別所有之狀態定其物權效力者，經全體繼承人一致同意，按各人應繼分成立分割協議者，得分別申請使用執照。復查依最高法院七十三年度判字第七九一號判例，建築法第七十條第一項規定僅為建築行政管理上之權宜規定，在通常情形，應依上開規定決定其使用執照之申請人，但不能謂除建築執照上之起造人本人或取得其同意之人外，他人縱經合法取得該建築物之所有權，亦無權申請使用執照。本件系爭建造執照之起造人死亡，原則上應由其繼承人共同或分別申請使用執照，惟他人若經合法取得該建築物之所有權，亦得申請使用執照。然訴願人既未能明確舉證已合法取得系爭建物之所有權，已如前述，自難認定其有權申請使用執照或部分使用執照。

六、另訴願人主張原行政處分因未表明其為行政處分之意旨及不服行政處分之救濟方法、期間及其受理機關等應記載事項，應屬無效乙節。查依前揭行政程序法第九十八條第三項及第九十九條等規定，處分機關未告知不服行政處分之救濟。期間或受理機關者，僅係相對人或利害關係人若因此遲誤救濟期間或誤向無管轄權之機關提起救濟時，得視為於法定期間內所為或自始向有管轄權之機關聲明不服，尚非謂原行政處分為無效。是訴願人前述主張，尚難採據。又原起造人或其繼承人，縱因怠於申請核發使用執照而損害訴願人之權利，應屬私權範圍，如有爭執，應依民事訴訟程序解決，併予指明。從而，原處分機關所為否准其申請核發部分使用執照之處分，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 六 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）