

訴願人 〇〇股份有限公司

代表人 〇〇〇

代理人 〇〇〇

訴願參加人 〇〇〇

原處分機關 臺北市政府工務局

右訴願人因建造執照事件，不服原處分機關所為八七建字第 XXX 號建造執照作廢處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣〇〇股份有限公司原領有原處分機關於八十七年四月二十九日核發之八七建字第 XXX 號建造執照，於八十九年三月二十日變更起造人為訴願人，建築基地位於本市北投區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地。嗣因系爭土地經臺灣士林地方法院拍賣，再經拍定人〇〇〇於九十二年七月一日移轉登記為訴願參加人〇〇〇取得土地所有權，並經段潭容等八人於九十二年十二月十二日以起造人名義重新申請建造執照，〇〇〇並於九十二年十二月十七日向原處分機關申請作廢系爭八七建字第 XXX 號建造執照，經原處分機關於九十三年五月十八日核發九三建字第 XXX 號建造執照，並於上述建造執照原核發執照字號欄註記將原領八七建字第 XXX 號建造執照併案作廢。嗣訴願人於九十三年五月十九日向原處分機關建築管理處申請暫緩核發系爭土地之建造執照，原處分機關乃以九十三年五月三十一日北市工建字第〇九三五二五三三一〇〇號函復訴願人略以：「主旨：有關函請本局暫緩核發本市北投區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地之建造執照乙案，……說明……二、旨揭地號土地，起造人為段潭容等八名，業於九十三年五月十八日，領有本局九三建字第 XXX 號建造執照.……三、本基地原領有本局八七建字第 XXX 號建造執照，起造人為貴公司（土地所有權人為〇〇〇君）。有關本案經拍賣後移轉取得土地之所有權人〇〇〇君，可否逕為申請作廢該土地原領有之上開建造執照，並重新申請建造執照乙節……本案系爭土地業經法院點交予〇〇〇君，嗣後並移轉登記為〇〇〇君所有，因此如無其他有權占有之人，則似得據以認定原起造人即貴公司已喪失其繼續占有使用本案土地興建房屋之權利，而得依行政程序法第一百二十八條第一項第一款、第二款規定，由起造人以外之利害關係人即〇〇〇君請求廢止原建造執照。……五、綜上所述，本案土地所有權人業已聲明作廢基地內原有之八七建字第 XXX 號建造執照，並委託起造人向本局申請建造執照併案辦理拆除執照，拆除基地內地上物及鐵皮圍籬，本局依法

發照，並無違誤。……」訴願人不服原處分機關所為作廢八十七建字第 XXX 號建造執照之處分，於九十三年六月二十九日向本府提起訴願，十月二十七日、十二月十日及十二月二十日補充訴願資料，並據原處分機關檢卷答辯到府。

### 理　　由

一、本件原處分機關於九十三年五月十八日核發九三建字第 XXX 號建造執照，並於上述建造執照原核發執照字號欄註記將原領八七建字第 XXX 號建造執照併案作廢，惟原處分機關未查告處分書送達日期，訴願期間無從起算，尚無逾期問題；又建築法依建築法第二條第一項規定，建築之主管機關在直轄市為直轄市政府。惟查本府業依行政程序法第十五條及臺北市政府組織自治條例第二條規定，以九十三年二月二日府工建字第 0 九三〇 三六二四〇〇一號公告，將建築法中有關本府權限事項委任原處分機關辦理，合先敘明。

二、按建築法第二十六條規定：「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」第三十條規定：「起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書。」第七十九條規定：「申請拆除執照應備具申請書，並檢附建築物之權利證明文件或其他合法證明。」行政程序法第一百零五條規定：「行政機關作成限制或剝奪人民自由或權利之行政處分前，除已依第三十九條規定，通知處分相對人陳述意見，或決定舉行聽證者外，應給予該處分相對人陳述意見之機會。但法規另有規定者，從其規定。」第一百二十八條第一項規定：「行政處分於法定救濟期間經過後，具有下列各款情形之一者，相對人或利害關係人得向行政機關申請撤銷、廢止或變更之。但相對人或利害關係人因重大過失而未能在行政程序或救濟程序中主張其事由者，不在此限：一、具有持續效力之行政處分所依據之事實事後發生有利於相對人或利害關係人之變更者。二、發生新事實或發現新證據者，但以如經斟酌可受較有利益之處分者為限。……」第二項規定：「前項申請應自法定救濟期間經過後三個月內為之；其事由發生在後或知悉在後者，自發生或知悉時起算。但自法定救濟期間過後已逾五年者，不得申請。」第一百零三條第五款規定：「有下列各款情形之一者，行政機關得不給予陳述意見之機會……五、行政處分所根據之事實，客觀上明白足以確認者。」

臺北市建築管理自治條例第九條：「申請建築許可時，除法令另有規定外，下列情形得併案辦理：二、建造執照包括拆除工程者，拆除執照得併建造執照申辦。」

內政部八十五年十月七日臺內營字第八五八四九八二號函釋：「按建築物經法院拍定後，其在施工中者，拍定人……得憑法院權利移轉證明書申請變更起造人名義，核發建造執照。其已竣工……拍定人得憑法院權利移轉證明書依有關登記法令規定辦理建築

改良物所有權登記或申請核發建築物使用執照。本部七十三臺內營字第二六六八七三號函已有明示。至本案未完工之建築物及基地，原已分屬不同人所有，嗣後拍賣基地部分，拍定人可否請求撤銷建造執照，應視基地拍定人是否當然繼受原基地所有權人與起造人間之法律關係而定。舉例言之，如該建造執照申請時，起造人所檢附之土地權利證明文件為基地租賃契約，則依民法第四百二十五條買賣不破租賃規定，拍定人不得再行主張其所有權；如為使用借貸契約，則拍定人並不受該契約之約束，拍定人自可行使其所有權，而主張排除侵害等是。二、是本案有關拍賣建築物部分，應依本部前開號函辦理，至有關拍賣基地部分，宜請查明原基地所有權人與起造人間之法律關係後妥予核處。」

### 三、本件訴願理由略以：

- (一) 原處分機關為核發九三建字第 XXX 號建造執照，並未通知訴願人表示意見，逕行作廢原核發訴願人為起造人之八七建字第 XXX 號建造執照，且於核發 九三建字第 XXX 號建造執照併案作廢系爭八七建字第 XXX 號建造執照未通知訴願人。
- (二) 本件拍定後土地所有權人與起造人並不相同，無法也不能比照內政部九十三年六月二十一日營署建管字第 0 九三二二九一〇〇三三號函由拍定人持法院核發之權利移轉證明書辦理變更起造人，且前述函釋亦解釋變更名義之新起造人與原起造人對於建造執照之爭議應循私權解決方式，而非在民事爭議未經法院判決前，片面由主管行政機關作成廢除建造執照之處分。
- (三) 系爭建築基地仍有眾多地上物，並未附合於系爭土地，原處分機關並未加查明，遽以段潭容等八人書立之切結書所為不實或不完全之陳述，且明知通知訴願人說明，竟未通知，是原處分機關對於事實之認定既有違誤及程序上復有瑕疵，原處分自屬無可維持。
- (四) 訴願人經客觀專業之鑑定，依訴願人原領有之八七建字第 XXX 號建造執照若興建完成，可預期之利益為新臺幣四千零六萬六千二百零二元且訴願人於基地施作地下室連續壁工程之工事費用亦達新臺幣一百七十三萬九千六百九十八元，另原申請核准之建造執照權利價值新臺幣一高達一百一十四萬七千九百五十八元，實不容原處分機關率以廢除，原處分侵害人民之財產權，依法應予撤銷。且若因土地所有權人個人之事由導致權利移轉，由建商申請之建造執照皆可廢除，將對社會信賴交易造成嚴重影響。

### 四、卷查本件據原處分機關答辯書記載略以，原處分機關係以本案系爭土地已經臺灣士林地方法院拍賣並點交予買受人○○○君，嗣後並移轉登記為訴願參加人○○○所有，依建築法第三十條規定訴願人並非系爭基地所有權人亦未取得土地所有權人之同意使用系爭土地，因此如無其他有權占有之人，似得據以認定原起造人即訴願人已喪失其繼續占有使用本案系爭土地興建房屋之權利，而得由起造人以外之利害關係人即訴願參加人○○

○依行政程序法第一百二十八條第一項第一及第二款之規定請求廢止原建造執照，乃於核發九三建字第 XXX 號建造執照時於原核發執照字號欄註記將原領 八七建字第 XXX 號建造執照併案作廢。

五、復查本件訴願人雖係系爭八七建字第 XXX 號建造執照之起造人，然其與系爭土地原所有權人○○○就系爭建築基地之合作建築契約，因已影響抵押權人行使抵押權，業經臺灣士林地方法院九十一年五月十日士院仁執高字第一三三五一號裁定除去，並經臺灣高等法院九十一年度抗字第三八四八號裁定駁回訴願人之抗告，訴願人與系爭土地原所有權人○○○間系爭建築基地之合作建築契約業經除去確定；且系爭土地及系爭土地上已完成之基礎結構工程因與系爭土地附合而為系爭土地之重要成分，亦經臺灣士林地方法院於九十二年八月十八日點交予拍定人○○○，並以九十二年八月十八日士院儀執高字第 XXX〇三號公告在案。是以，本件未完工之基地與系爭 八七建字第 XXX 號建造執照之起造人，已分屬不同人，且系爭基地經拍賣，拍定人○○○並未繼受原基地所有權人與起造人間之法律關係，嗣後並移轉登記為訴願參加人○○○取得土地所有權，系爭八七建字第一八八號建造執照已不符合建築法第三十條之規定，依首揭建築法第三十條規定及內政部八十五年十月七日臺內營字第八五八四九八二號函釋之意旨，訴願參加人○○○應得請求撤銷系爭建造執照。至訴願主張原處分機關核發九三建字第 XXX 號建造執照，並未通知訴願人表示意見，且於核發九三建字第 XXX 號建造執照併案作廢系爭八七建字第 XXX 號建造執照時未通知訴願人等節。經查按行政程序法第一百零三條第五款規定，行政處分所根據之事實，客觀上明白足以確認者，行政機關得不給予陳述意見之機會；本案原處分機關係依據卷附臺灣士林地方法院九十一年五月十日士院仁執高字第一三三五一號裁定及臺灣高等法院九十一年度抗字第三八四八號駁回訴願人抗告之裁定，確認訴願人與系爭土地原所有權人○○○間系爭建築基地之合作建築契約業經除去確定，以及系爭土地及系爭土地上已完成之基礎結構工程因與系爭土地附合而為系爭土地之重要成分，業經臺灣士林地方法院以九十二年八月十八日士院儀執高字第一九九〇三號公告且點交予拍定人○○○等事實，客觀上業已明白足以確認，是原處分機關依上開行政程序法第一百零三條第五款規定，得不給予陳述意見之機會。又本件業經訴願人、訴願參加人及原處分機關於九十三年十二月二十日下午二時二十分在本府訴願審議委員會審理庭舉行言詞辯論，訴願人自尚難再執原處分機關未給予訴願人表示意見之機會，而指摘程序或採證上之瑕疵。另原處分機關嗣已以九十三年五月三十一日北市工建字第〇九三五二五三三一〇〇號函復訴願人有關作廢系爭八七建字第 XXX 號建造執照之情事，訴願人亦難執原處分機關未通知之理由，主張撤銷原處分。再查系爭建築基地究竟有無地上物，是否附合於系爭土地，及系爭八七建字第 XXX 號建造執照有無權利價值及其價值若干，係屬私法上之爭執，原處分機關縱未加查明審酌，與作廢系爭八七建字第 XXX 號建

造執照亦屬二事，訴願主張執此而爭執，請求撤銷原處分，亦尚非可採。

六、按首揭行政程序法第一百二十八條為關於行政程序重開之規定，係認行政處分之相對人或利害關係人於行政處分於法定救濟期間經過後，提據理由主張撤銷、廢止或變更原行政處分者，不論係請求撤銷、廢止或變更原行政處分之存續力、執行力甚或確定力，屬申請行政程序之重開。本案原處分機關答辯時雖援用行政程序法第一百二十八條之規定以為作成原處分之理由，惟查本件訴願參加人○○○係於九十二年七月一日經系爭土地拍定人○○○移轉登記始取得系爭土地所有權，是訴願人係於是時始喪失其繼續占有使用本案土地興建房屋之權利，亦即原處分機關作成系爭建造執照時，本件訴願參加人○○○並非相對人或利害關係人，則其得否以嗣後取得利害關係人之身分請求原處分機關廢止系爭建造執照？又系爭八七建字第 XXX 號建造執照於八十七年四月二十九日核發，是否有法定救濟期間過後已逾五年，不得申請廢止之情形？均滋生疑義。然本案系爭基地既經拍賣，拍定人○○○並未繼受原基地所有權人與起造人間之法律關係，訴願人已喪失其繼續占有使用本案系爭土地興建房屋之權利，且系爭基地既經移轉登記為訴願參加人○○○取得土地所有權，第三人○○○應得請求撤銷建造執照，已如前述，則依訴願法第七十九條之規定第二項規定：「原行政處分所憑理由雖屬不當，但依其他理由認為正當者，仍應以訴願為無理由。」之規定，原處分仍應予維持。

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、第二項之規定，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 九十三 年 十二 月 二十九 日市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張〇〇 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)

