

臺北市政府 96.06.08. 府訴字第 09670143800 號訴願決定書

訴 願 人：○○○

訴 願 代 理 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市政府都市發展局

訴願人因建築管理事件，不服原處分機關 95 年 10 月 13 日北市都建字第 09570951300 號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。

事 實

- 一、緣訴願人所有本市文山區○○段○○小段○○地號土地（以下簡稱系爭土地），部分為本府工務局（建築管理業務自 95 年 8 月 1 日起移撥本府都市發展局）核發之 69 使字第 xxxx 號使用執照（建有 A 棟、B 棟 2 棟建物）建築基地之法定空地，部分為 6 公尺私設通路。嗣 69 使字第 xxxx 號使用執照其上 B 棟建築物因「○○地震」震損而拆除重建，並經本府工務局核發 92 建字第 xxx 號建造執照。
- 二、又上開 92 建字第 xxx 號建造執照工程於興建中，發生「越界建築」至系爭土地之情事，經上開 92 建字第 xxx 號建造執照起造人與訴願人於 94 年 11 月 15 日協議取得「越界建築」之部分系爭土地 0.11 平方公尺之土地使用權同意書。
- 三、嗣訴願人主張 92 建字第 xxx 號建造執照有違誤之處，造成其權益受損，遂以 95 年 10 月 2 日函請求重新審照，且在未釐清之前亦不得核發使用執照。案經本府都市發展局以 95 年 10 月 13 日北市都建字第 09570951300 號函復訴願人略以：「主旨：有關本市文山區○○段○○小段○○地號之土地使用權同意書乙案…說明：一、依本府政風處 95 年 9 月 20 日北市政二字第 0953127601 號函、臺端 95 年 10 月 2 日及內政部營建署 95 年 9 月 26 日營署建管字第 0952915157 號函辦理。二、旨揭本案業經本局建築管理處 95 年 7 月 6 日以北市工建照字第 09568398200 號函及 95 年 7 月 21 日以北市工建照字第 09569056000 號函函覆在案（諒達），先予敘明。三、經查 92 建字第 xxx 號建造執照案，其為本市○○地震震災受損建物，查該案係申請依原建築物進行重建；而復查○○地號土地，其部分位於 6 公尺私設通路內、部分土地確位於臺端所質疑

基地法定空地之位置，然上開○○地號土地依 69 使字第 xxxx 號使用執照核准圖說，登載為私設通路之用，且經○○地號土地重測前地主同意在案，92 建字第 xxx 號建造執照之核准圖說，其私設通路之通行權、使用性質、私設通路形狀及法定空地位置、空地比皆未改變，尚符內政部 83.2.16（八三）內營字第 8372124 號函函釋內容，免檢附土地使用權同意書。另查本案起造人曾與 臺端共同協議，並取得臺端出具土地使用權同意在案，係為不爭之事實，並予敘明。

四、另查本案申請重建時，基地已建有 A、B 2 棟建物且分管使用經年之事實，而本次 B 棟建物（92 建字第 xxx 號建造執照）申請重建，依上開之事實及法理，在不違反原分管狀態及 A 棟房屋所有權人之權益下，本案建物僅就原核准範圍進行拆除重建。

五、另有關 臺端多次親洽或電洽本局建管處，並要求就○○地號土地召開協調會乙節，查○○地號土地使用權同意書，業經 臺端同意在案，有關土地私權爭議，應由 臺端與本案起造人進行協調。

六、如有不服，請依訴願法第 14 條及第 58 條規定……繕具訴願書……並將副本抄送本府訴願審議委員會……」訴願人不服，於 95 年 10 月 24 日向本府提起訴願，96 年 1 月 16 日及 5 月 2 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按建築法第 2 條第 1 項規定：「主管建築機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。」第 11 條規定：「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。前項法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定之。應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」第 30 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 31 條規定：「建造執照或雜項執照申請書，應載明左列事項：一、起造人之姓名、年齡、住址。起造人為法人者，其名稱及事務所。二、設計人之姓名、住址、所領證書字號及簽章。三、建築地址。四、基地面積、建築面積、基地面積與建築面積之百分比。五、建築物用途。六、工程概算。七、建築期限。」

臺北市建築管理自治條例第 19 條第 1 項第 1 款規定：「建造執照或雜項執照於有效期間內之施工，其必須申報勘驗之部分、時限及內容規定如下：一、放樣勘驗：在建築物放樣後，開始挖掘基礎土方 1 日以前申報，其內容包括：（一）建築線、建築基地各部分尺寸，由起造人負責土地界址指界與執照核准圖及現地尺寸相符。」

臺北市政府 95 年 7 月 5 日府工建字第 09560103901 號公告：「主旨：公告委任本府都市發展局辦理建築管理業務之事項，自中華民國 95 年 8 月 1 日起實施。……公告事項：一、本府依建築法規定主管之建築管理業務之事項，自 95 年 8 月 1 日起依規定委任本府都市發展局辦理……」

二、本件訴願及補充理由略以：

訴願人繼承所有本市文山區○○段○○小段○○地號土地，為第 4 種住宅區。原處分機關建築管理處核發之 69 使字第 XXXX 號使用執照竟被納入，部分登載為 6 公尺私設通路，部分登載為法定空地。○○地震震損其 B 棟建物而拆除重建，未依法定程序得到訴願人同意，即核發 92 建字第 XXX 號建照；建築時竟越界建築，原處分機關始要求建商取得 0.11 平方公尺同意書。原處分機關於 95 年 10 月 13 日函復承認「部分位於 6 公尺私設通路，部分土地確位於臺端所質疑基地法定空地之位置」，突又冒出「且經○○地號土地重測前地主同意在案」，更違法偽造內政部函釋。內政部函釋僅針對私設通路免檢附土地使用權同意書，無涉及法定空地，請原處分機關依法行政。

三、卷查本案訴願人所有本市文山區○○段○○小段○○地號土地（以下簡稱系爭土地），部分為本府工務局核發之 69 使字第 XXXX 號使用執照（建有 A 棟、B 棟 2 棟建物）建築基地之法定空地，部分為 6 公尺私設通路。嗣 69 使字第 XXXX 號使用執照其上 B 棟建築物因「○○地震」震損而拆除重建，並經本府工務局核發 92 建字第 XXX 號建造執照，此有 69 使字第 XXXX 號使用執照圖說、前土地所有權人○○○○之土地使用權同意書及 92 建字第 XXX 號建造執照圖說等影本附卷可憑。

四、惟查本案系爭○○地號土地，縱認重測前土地所有權人○○○○（即訴願人之母）同意系爭地號土地供 69 使字第 XXXX 號使用執照使用，並出具土地使用權同意書為憑。惟嗣因 69 使字第 XXXX 號使用執照其上 B 棟建築物因「○○地震」震損而拆除重建，並經本府工務局核發 92 建字第 XXX 號建造執照，則前土地所有權人○○○○之土地使用權同意

書是否因系爭 B 棟建築物滅失而影響其效力？即該棟建物拆後申請重建是否應另行取得同意書？不無疑義，而有報請中央主管機關釋明之必要。又如依原處分函所陳系爭土地部分位於 6 公尺私設通路，部分為 92 建字第 xxx 號建造執照之法定空地，則訴願人主張經比對 69 使字 xxxx 號使用執照圖說及 92 建字第 xxx 號建造執照圖說，其私設通路之形狀及位置已明顯改變；而據原處分機關於處分函所敘，其私設通路之通行權、使用性質、私設通路形狀及法定空地位置、空地比皆未改變，就此部分免檢附土地使用權同意書。惟遍查原處分機關卷附資料，並無詳細比對資料可供參酌；是此部分事實為何？猶有未明。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關究明上開疑義並報請中央主管機關釋示後，於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

副主任委員 王曼萍

委員 陳 敏

委員 陳淑芳

委員 陳石獅

委員 陳媛英

委員 紀聰吉

委員 林明昕

委員 戴東麗

委員 李元德

中 華 民 國 96 年 6 月 8 日

市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 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 3 段 1 巷 1 號）