

臺北市政府 97.03.24. 府訴字第 09770083400 號訴願決定書

訴 願 人：王○○

訴 願 代 理 人：葛○○

訴 願 代 理 人：陳○○

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 96 年 9 月 19 日北市都授建字第 09632953000 號函之處分，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 60 日內另為處分。

事 實

- 一、緣訴願人所有本市文山區景美段 1 小段 700 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 1664 號使用執照（建有 A 棟、B 棟 2 棟建築物）建築基地之法定空地，部分為 6 公尺私設通路。嗣 69 使字第 1664 號使用執照其上 B 棟建築物因「三三一地震」震損而拆除重建，並經本府工務局核發 92 建字第 100 號建造執照。
- 二、又上開 92 建字第 100 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 100 號建造執照起造人與訴願人於 94 年 1 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 100 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。案經原處分機關以 95 年 10 月 13 日北市都建字第 09570951300 號函復訴願人略以：「主旨：有關本市文山區景美段 1 小段 700 地號之土地使用權同意書乙案……說明：……三、經查 92 建字第 100 號建造執照案，其為本市三三一地震震災受損建物，查該案係申請依原建築物進行重建；而復查 700 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 700 地號土地依 69 使字第 1664 號使用執照核准圖說，登載為私設通路之用，且經 700 地號土地重測前地主同意在案，92 建字第 100 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 100 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 700 地號土地召開協調會乙節，查 700 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。……」。

- 四、訴願人不服，於 95 年 10 月 24 日第 1 次向本府提起訴願，經本府以 96 年 6 月 8 日府訴字第 09670143800 號訴願決定：「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。」其間，原處分機關為釐清本案私設通路大於法定寬度部分有無內政部 83 年 2 月 16 日臺（83）內營字第 8372124 號函釋之適用，以 96 年 3 月 26 日北市都建字第 09662660200 號函請內政部釋示，經內政部營建署以 96 年 4 月 10 日營署建管字第 0962905764 號函復略以：「……說明：……二、按依法留設之私設通路，其目的即為供建築基地內所有建物通行使用，原有合法建築物既有通行權之存在，在不變更私設通路之形狀、功能及位置前提下，拆除原有合法建築物申請新建，得無須再檢具該私設通路通行同意書，本部 83 年 2 月 16 日臺（83）內營字第 8372124 號函已有明示。本案基地內留設之私設通路與原建造執照私設通路留設之形狀、功能、位置如無變更，依前開函釋規定得無須再檢具該私設通路通行同意書。因涉個案事實認定，宜請查明詳情本於權責認定核處。」嗣原處分機關重新審核後，另以 96 年 9 月 19 日北市都授建字第 09632953000 號函通知訴願人略以：「主旨：有關本市文山區景美段 1 小段 700 地號之土地使用權同意書乙案 ……說明：……二、經查 92 建字第 100 號建造執照案，係本市三三一地震震災受損建物，申請原建築物重建；上開 700 地號土地依 69 使字第 1664 號使用執照核准圖說，皆為登載私設通路之用，且經 700 地號土地重測前地主同意在案，查 92 建字第 100 號建造執照之核准圖說，依本案建築師提供之簽證圖說，其私設通路之通行權、使用性質、私設通路形狀皆未改變，尚符內政部 83.2.16（83）內營字第 8372124 號函及內政部 96 年 4 月 10 日營署建管字第 096290

5764 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，併予敘明。三、另查本案基地原已建有 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 100 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，並經建築師重新檢討量測 B 棟建築物重建時，非但未向南侵占私設通路之原有寬度，反而增加向北（最大為 69 公分）與 A 棟建築物接近，併予敘明。」訴願人仍表不服，於 96 年 9 月 28 日第 2 次向本府提起訴願，96 年 11 月 5 日及 11 月 16 日補正訴願程序，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、按訴願法第 95 條規定：「訴願之決定確定後，就其事件，有拘束各關係機關之效力……」第 96 條規定：「原行政處分經撤銷後，原行政處分機關須重為處分者，應依訴願決定意旨為之……」

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。」

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。」

內政部 83 年 2 月 16 日臺（83）內營字第 8372124 號函釋：「主旨：關於利用私設通路通行之建築基地，其中部分建物擬拆除新建，應否檢具私設通路通行同意書乙案……說明：……二、查依法留設之私設通路，其目的即為供建築基地內所有建物通行使用，原有合法建築物

既有通行權之存在，在不變更私設通路之形狀、功能及位置前提下，拆除原有合法建築物申請新建，得適用本部 77.7.13 臺(77)內營字第 615773 號函釋規定，無須再檢具該私設通路通行同意書。」

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：

- (一) 處分書稱依訴願決定續辦，然原處分機關未依訴願法第 96 條規定依訴願決定意旨另為處分，對訴願決定書中所提疑義全未提及，何謂續辦？
- (二) 訴願人所有系爭土地，依 69 使字第 1664 號使用執照核准圖說規劃性質，私設通路部分免檢附土地使用權同意書，非私設通路部分則需檢附土地使用權同意書。審視 69 使字第 1664 號使用執照核准圖說，非屬私設通路部分，扣除 0.11 平方公尺建築物部分，餘為 92 建字第 100 號建造執照建築基地之法定空地，依法應檢附訴願人土地使用同意書。
- (三) 訴願人所爭議係法定空地部分之同意書，對於處分書中提及「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」未曾爭議，但原處分機關避而不談同意書所同意之標的範圍為何，意圖混淆事實。
- (四) 原處分機關稱系爭土地實際供通行，惟現場通行範圍並非整筆土地；建築師於 96 年 7 月修改 92 年建照私設通路尺寸，應為無效，且其不變更私設通路形狀及位置之事實為何？

三、按本件前經本府以 96 年 6 月 8 日府訴字第 09670143800 號訴願決定：「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。」其撤銷理由略以：「……四、……惟嗣因 69 使字第 1664 號使用執照其上 B 棟建築物因『三三一地震』震損而拆除重建，並經本府工務局核發 92 建字第 100 號建造執照，則前土地所有權人王施○○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？即該棟建築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 100 號建造執照之法定空地，則訴願人主張

經比對 69 使字 1664 號使用執照圖說及 92 建字第 100 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。……」

- 四、卷查本案原處分機關重為處分，審認訴願人所有系爭土地依 69 使字第 1664 號使用執照核准圖說，皆為登載私設通路之用，且取得系爭土地重測前地主同意在案，此有 69 使字第 1664 號使用執照圖說、前土地所有權人王施○○之土地使用權同意書及 92 建字第 100 號建造執照圖說等影本附卷可憑，乃否准訴願人重新審照之申請，尚非無據。
- 五、而本案原處分機關雖就有關私設通路須否再檢具土地使用權同意書之執行疑義，以 96 年 3 月 26 日北市都建字第 09662660200 號函請內政部釋示，並經內政部營建署釋示在案，已如事實欄所述。是本案縱依原處分機關答辯所陳系爭整筆土地實際供通行時間已逾 20 年，類比現有巷認定標準，視為私設通路，應可符合內政部 83 年 2 月 16 日臺（83）內營字第 8372124 號函釋意旨；似可無須審究本府前次訴願決定所指摘之前土地所有權人之土地使用權同意書因原建物滅失重建之效力問題。惟原處分機關將系爭整筆土地「視為」私設通路之認定依據、理由及事實為何？倘非如此，是否仍無須究明上開使用權同意書之效力及範圍等疑問？另本案據原處分函所載，系爭土地皆為登載私設通路之用，此與原處分機關 95 年 10 月 13 日北市都建字第 09570951300 號函所核認其部分位於 6 公尺私設通路內、部分土地位於基地法定空地，前後之認定似有不同，不無疑義；且訴願人亦主張所爭議者係法定空地（系爭 0.11 平方公尺以外部分）部分之同意書；是此部分事實仍有究明之必要。綜上，本件尚難認原處分機關已依本府前次訴願決定意旨重為處分。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。
- 六、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 蘇嘉瑞
委員 李元德

中 華 民 國 97 年 3 月 24 日

市長 郝龍斌

副市長 林崇一 代行

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）