

臺北市政府 98.06.01. 府訴字第 09870064000 號訴願決定書

訴 願 人 黃○○

訴 願 代 理 人 吳○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因申請農業建築事件，不服原處分機關民國 98 年 2 月 19 日北市都規字第 09800451300 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處理。

事 實

訴願人所有本市士林區新安段 3 小段 80 地號土地（下稱系爭土地），經本府以民國（下同）68 年 12 月 20 日府工二字第 47627 號公告「變更臺北市都市計畫保護區計畫（通盤檢討）案變

更為住宅區（原為保護區，經都市計畫檢討主要計畫變更，但因細部計畫及整體開發作業尚未完成，尚未能准許依變更後計畫用途使用。下稱保變住地區）」，前經訴願人以 98 年 1 月 13 日申請書向本府申請於系爭土地興建第 50 組農業建築，經原處分機關以系爭土地係位於保變住地區，在未依臺北市保護區變更為住宅區開發要點規定辦理整體開發之前，因無法申請建築使用，考量維持原有合法使用之權益，故得依臺北市土地使用分區管制規則第 93 條及第 94 條第 1 項第 2 款、第 4 款規定，於不妨礙都市計畫目的下，繼續為原來之

使用或改為妨礙目的較輕之使用，並不得新建第 50 組農業建築，而以 98 年 2 月 9 日北市都規字第 09830537500 號書函否准訴願人之申請。訴願人復於 98 年 2 月 10 日再向原處分機關申請於系

爭土地興建第 50 組農業建築，經原處分機關以 98 年 2 月 19 日北市都規字第 09800451300 號函復訴願人以本案基地非屬公共設施保留地，無都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法規定之適用，故請訴願人依該局 98 年 2 月 9 日北市都規字第 09830537500 號書函內容辦理。訴願人

不服上開 98 年 2 月 19 日北市都規字第 09800451300 號函，於 98 年 3 月 3 日向本府提起訴願，3 月 2

0 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

## 理由

- 一、按都市計畫法第 4 條規定：「本法之主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）（局）為縣（市）（局）政府。」第 39 條規定：「對於都市計畫各使用區及特定專用區內土地及建築物之使用、基地面積或基地內應保留空地之比率、容積率、基地內前後側院之深度及寬度、停車場及建築物之高度，以及有關交通、景觀或防火等事項，內政部或直轄市政府得依據地方實際情況，於本法施行細則中作必要之規定。」第 85 條規定：「本法施行細則，在直轄市由直轄市政府訂定，送內政部核轉行政院備案；在省由內政部訂定，送請行政院備案。」

都市計畫法臺北市施行細則第 1 條規定：「本細則依都市計畫法（以下簡稱本法）第八十五條規定訂定之。」第 21 條規定：「都市計畫發布實施後，不合分區使用規定之土地及建築物，除得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用外，並依左列規定處理之：一、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更其他不合規定之使用。二、建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原使用範圍內核准修建。但以本府尚無限期令其變更使用或遷移計畫者為限。三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請使用。四、經停止使用滿二年者，不得再繼續為原來之使用。」第 26 條規定：「本府得依本法第二十二條第二項規定將使用分區內建築物及土地之使用再予劃分不同程序之使用管制，並另訂土地使用分區管制規則管理。」

## 二、本件訴願理由略以：

- （一）依臺北市土地使用分區管制規則第 75 條第 2 款附條件使用第 15 目之規定，保護區內土地可申請設置第 50 組農業建築，但依臺北市政府產業發展局北市產業農字第 09735065500 號函釋意旨，竟不得申請設置第 50 組農業建築，顯係限制土地所有人在都市計畫主要計畫變更後、細部計畫及整體開發作業尚未完成前，非但不得為依變更後計畫用途使用，亦不得為從來用途之使用，不當限制人民之權利行使莫此為甚。
- （二）系爭土地因主要計畫已變更，但細部計畫及整體開發作業尚未完成，固不得依變更後計畫用途使用，但應准土地所有人為從來或變更前之使用，而在主要計畫變更前為保護區，自得申請設置第 50 組農業建築，原處分不准土地所有人為從來或變更前之使用，亦不准土地所有人依變更後計畫用途使用，其限制土地所有人使用及利用土地非但不符比例原則，屬違憲。
- （三）公共設施保留地在公告徵收前，尚得為從來之使用或由土地所有人出具切結書後依建築法第 99 條規定申請臨時建築而使用，本案亦應依上開意旨准許申請臨時設置第 50 組農業建築。
- （四）依都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法規定，於保留徵收期間得依前開辦法之規定為臨時建築，則依相同法理，於細部計畫及整體開發作業尚未完成前，尚未能准

許依變更後計畫用途使用之土地，亦應准許臨時建築。

- (五) 都市計畫公共設施保留地將來必為政府徵收，將來徵收之土地，可以臨時建築；將來不會被徵收之土地，不可以申請臨時建築，此非但有違舉重明輕之原則，其限制建築與比例原則不符，更屬違憲。

三、本件訴願人於 98 年 2 月 10 日向原處分機關申請於系爭土地興建第 50 組農業建築，原處分

機關以 98 年 2 月 19 日北市都規字第 09800451300 號函復訴願人否准所請。依前揭都市計畫

相關法規規定，上開事項係屬都市計畫事項，而依都市計畫法第 4 條規定，都市計畫法之主管機關在直轄市為直轄市政府，則本件有關於保變住地區申請農業建築事件，自應由本府核處。詎原處分機關逕以其名義為處分，姑不論是項處分實質上是否妥適，其行政管轄終究難謂適法。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處理。

四、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 陳 業 鑫  
副主任委員 王 曼 萍  
委員 劉 宗 德  
委員 陳 石 獅  
委員 紀 聰 吉  
委員 戴 東 麗  
委員 柯 格 鐘  
委員 葉 建 廷  
委員 范 文 清

中 華 民 國 98 年 6 月 1 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫決行