

臺北市政府 98.09.23. 府訴字第 09870115400 號訴願決定書

訴 願 人 林○○

訴 願 代 理 人 林○○

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，不服原處分機關民國 97 年 8 月 5 日核發 97 建字第 0340 號建造執照，提

起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

原處分機關於民國（下同）97 年 8 月 5 日核發 97 建字第 xxxx 號建造執照，其基地範圍為本

市中正區臨沂段 1 小段 332、332-3、333 及 333-2 地號土地，因前揭地號土地有一未辦保存登記之建物（門牌：本市臨沂街○○巷○○號，下稱係爭建物），於申請係爭建造執照時併案辦理拆除執照，原處分機關乃依規定要求係爭建物所有人（當時主張者為○○股份有限公司）出具係爭建物確為其所有，且無抵押權等他項權利設定或假處分、假扣押等事項及同意拆除之切結書後，據以核發係爭建造執照。惟訴願人以系爭建物為其所有，98 年 1 月 15 日突遭建商拆除係爭建物之圍牆為由，於 98 年 2 月 5 日向市長信箱陳情表示係爭建物尚於司法爭訟中，請求原處分機關禁止施工，經原處分機關所屬本市建築管理處函復訴願人表示，係爭建物之拆除，該處係依法核發執照，另依行政院函釋，在未經法院判決確定前，訴願人如欲係爭建照工程停工，得依民事訴訟法規定之保全程式請求假處分以定暫時狀態，須經法院裁定許可後，該處始得禁止施工。訴願人不服原處分機關 97 年 8 月 5 日核發 97 建字第 0340 號建造執

照，於 98 年 2 月 27 日向本府提起訴願，4 月 21 日、5 月 13 日補充訴願理由，並據原處分機關檢

卷答辯。

理 由

一、查訴願人主張其係系爭建物所有權人，是其申請撤銷 97 年 8 月 5 日核發 97 建字第 0340 號建

造執照，應認有法律上利害關係；又本件訴願人提起訴願日期（98 年 2 月 27 日）距系爭建造執照核發日期（97 年 8 月 5 日）雖已逾 30 日，惟原處分機關未查告訴願人知悉系爭

建造執照日期，訴願期間無從起算，並無訴願逾期問題，合先敘明。

二、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 25 條規定：「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除.....。」第 26 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 54 條規定：「起造人自領得建造執照或雜項執照之日起，應於六個月內開工；並應於開工前，會同承造人及監造人將開工日期，連同姓名或名稱、住址、證書字號及承造人施工計畫書，申請該管主管建築機關備查。起造人因故不能於前項期限內開工時，應敘明原因，申請展期一次，期限為三個月。未依規定申請展期，或已逾展期期限仍未開工者，其建造執照或雜項執照自規定得展期之期限屆滿之日起，失其效力。第一項施工計畫書應包括之內容，於建築管理規則中定之。」

臺北市建築管理自治條例第 8 條規定：「申請建造、雜項及拆除等執照應具備申請書，並依下列規定檢附文件：..... 三、拆除執照：（一）建築物之位置圖及平面圖。（二）建築物之權利證明文件或其他證明文件。」第 9 條規定：「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。」

臺北市建築管理處標準作業程序手冊規定：「.....核發拆除執照檢附證件..... 五、建物拆除同意書..... 九、拆除切結書（無產權登記時檢附.....）.....」

行政院 62 年 2 月 23 日臺（62）內第 1610 號函釋：「..... 說明..... 二.（一）人民申請建築執照..... 在主管機關未核發前，如土地權利關係人對建築基地有關私權發生爭執，應依法定程序由法院判決，在未判決確定前有爭執之一造如基於私法上權利須禁止他造使用該項基地時，應依民事訴訟法保全程序聲請法院為假處分裁定，主管機關應於收到裁定之文件後始得暫緩核發建築執照.....。（二）主管建築機關已核發建築執照.. 後，土地權利關係人提出異議時，應通知其向法院提起訴訟，俟法院判決確定後再行依法處理。在未經法院判決確定前，異議人如欲對造停工，得依民事訴訟法規定之保全程序請求『假處分』以定暫時狀態，須經法院裁定許可後，主管建築機關始得禁止施工。」

臺北市政府 95 年 7 月 5 日府工建字第 09560103901 號公告：「..... 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.....。」

三、本件訴願及補充理由略以：該建商以未保存登記之建物無法查證系爭建物所有權之漏洞，明知系爭建物所有權尚於司法爭訟中（臺灣臺北地方法院 97 年度重訴字第 246 號），擅自偽造系爭建物拆除同意書，致使公務員登載不實，以取得建造執照及拆除執照。另系爭建造執照係於 97 年 8 月 5 日經原處分機關核發，於 98 年 5 月 5 日到期，惟系爭建造執照

工程仍未有任何開工跡象，建照已逾開工期限，應予撤銷。又訴願人僅為弱勢平民，以民事訴訟法請求假處分要求建商停止施工，數千萬元之擔保金非能力可以負擔。

四、查原處分機關於 97 年 8 月 5 日核發 97 建字第 XXXX 號建造執照，其基地範圍為本市中正區臨

沂段 1 小段 332、332-3、333 及 333-2 地號土地，因前揭地號土地有一未辦保存登記之建物，於申請系爭建造執照時併案辦理拆除執照，經係爭建物所有人○○股份有限公司（代表人蔡○○）出具係爭建物確為其所有，且無抵押權等他項權利設定或假處分、假扣押等事項及同意拆除之切結書，有建築物無產權登記者使用拆除切結書影本在卷可稽，原處分機關於 97 年 8 月 5 日核發 97 建字第 0340 號建造執照，自屬有據。

五、至訴願人主張建商以未保存登記之建物無法查證系爭建物所有權之漏洞，明知系爭建物所有權尚於司法爭訟中，擅自偽造系爭建物拆除同意書，致使公務員登載不實，以取得建造執照及拆除執照。另系爭建造執照係於 97 年 8 月 5 日經原處分機關核發，於 98 年 5 月 5

日到期，惟系爭建造執照工程仍未有任何開工跡象，建照已逾開工期限，應予撤銷。又訴願人僅為弱勢平民，以民事訴訟法請求假處分要求建商停止施工，數千萬元之擔保金非能力可以負擔云云。經查本件系爭建物縱尚於司法爭訟中，惟因無抵押權等他項權利設定或假處分、假扣押等保全程式，又因主張係爭建物為其所有之○○股份有限公司，業以建築物無產權登記者使用拆除切結書為證明文件，依前揭規定及行政院 62 年 2 月 23 日臺（ 62）內第 1610 號函釋，原處分機關據以核發 97 年 8 月 5 日 97 建字第 0340 號建造執

照，並無違誤。又係爭建造執照之起造人已於 98 年 4 月 8 日為開工申報，並經原處分機關以 98 年 4 月 20 日北市都建字第 09862882200 號函同意備查，並無開工逾期之問題。是訴願主張，尚難採據。從而，原處分機關所為處分，揆諸首揭規定，並無不合，應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，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 陳 媛 英
委員 紀 聰 吉
委員 戴 東 麗
委員 林 勤 綱
委員 賴 芳 玉
委員 柯 格 鐘

中 華 民 國 98 年 9 月 23 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫決行

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）