

發文字號：臺北市政府法規委員會 1.01.01 簽見

發文日期：民國 1 年 01 月 01 日

要 旨：本案建造執照審查時，似不得再據以重新審查該二個核准條件，惟衡量臺北市土地使用分區管制規則等新增規定之精神，主管機關於建造執照審核時，應同時兼顧加強確保公共安全

奉交下有關范○○君「○○○○廟客屬文化傳承中心」於本市文山區老泉段二小段○○地號土地建造執照申請乙案，本會意見如下：

- 一、查本件依本府都市發展局九十三年二月十三日北市都二字第○九三三○○六○八○○號函稱，依該局八十三年委託中華民國工程環境學會研究案「臺北市自然環境調查評估與區劃—有價值空間與生態資源之調查與區劃（文山、南港區）」研究成果，該等地號土地均為「高度敏感地區」，面經洽都市發展局表示，有關保護區作「宗祠及宗教建築」使用，於後來之「臺北市土地使用分區管制規則附條件允許使用之核准基準表」（現稱之為臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準）所以增列「不得位於高度環境敏感地區」之核准條件，其主要係基於公共安全之維護，此項維護公共安全之項目，亦屬於核發建造執照時所應考量之因素，而為核發建造執照時所應適用之法令規定，本會九十三年一月二十日北市法二字第○九三三○○一七八○○號函認為「不得位於高度環境敏感地區」之核准條件單純屬於都市設計審議條件之見解，應予變更。
- 二、又上開核准基準表之所謂「不得位於高度環境敏感地區」規定，性質上係屬為維護重大公共利益所設之禁止規定，而本件開發案之都市設計審議及建造執照係屬二階段行政程序，縱然認為前後具有整體連續性，然參照中央法規標準法第十八條但書規定：「但舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規」之反面解釋，如新法規已廢除或禁止所聲請之事項者，即應適用新法規，因此本件基地如確位於高度環境敏感地區，依上開說明，屬新法規禁止聲請事項，就建造執照申請案之審查，原則上似亦應適用新法規。
- 三、另有關本件是否位於高度環境敏感地區，都市發展局係引用八十三年委託中華民國工程環境學會研究案之研究成果，然該研究距今已有十年之久，是就是否位於高度環境敏感地區之判斷資料，是否應予以更新（據了解，本府建設局已建置新的地質資料），以及有無重行判斷之處，宜請該局再斟酌。以上意見併請鈞裁（法規委員會簽見）。

附件

主旨：有關○○福君於本市文山區老泉段二小段○○地號土地建造執照申請乙案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴局九十三年一月六日北市工建字第○九三五-○三二七○○號函。
- 二、本案係旨揭地號土地申請保護區作「宗祠及宗教建築」使用，前於八十五年十一月十一日掛號申請建造執照、八十七年十月六日二度重新掛號申請建造執照、八十九年十一月十七日三度重新掛號申請建造執照，因三次建造執照申請案均已逾建築法復審期限， 貴局依規定予以註銷在案，九十一年十一月二十八日再次掛號申請建造執照，因該址前經本府都市發展局八十八年四月二十日以北市都三字第八七二二五一五二○○號函略以：「……經查符合臺北市都市設計及土地使用管制審議委員會審議決議」，得否以八十八年四月二十日都市設計審議變更設計核備當時之「臺北市土地使用分區管制規則附條件允許使用之核准基準表」規定，為建造執照核發時所依據之都市計畫相關法令適用日期產生疑義。
- 三、查本件依 貴局來函說明四以：「有關本局於八十五年至九十一年間前、後三次逾建築法復審期限註銷，其申請程序已終結，本次申請案係於九十二年十一月二十八日方提出申請……。」則前三次之申請案程序既已終結，本次申請案係於九十二年十一月二十八日方提出申請，原則上應以申請時之法令據以辦理核發建造執照。惟本案經洽 貴局及都市發展局表示，有關本案之都市設計審議部分業於八十四年經臺北市都市設計及土地使用管制審議委員會（現為臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會）決議通過，八十八年四月二十日及九十一年四月八日係有關都市設計審議變更設計之核備，而都市設計審議之內容主要係針對有關都市計畫法令相關規定之審議，其與建造執照之關係類似於二階段行政處分，則於都市設計容議業已通過之部分，原則上應予以尊重，況從信賴保護理論而言，申請人於申請都市設計審議，就已審議通過之部分原則上已產生信賴，並因而有所作為，則申請人之此種信賴原則上應加以保護，故就第一階段都市設計審議通過之事項，似得作為核發建築執照之基礎，合先敘明。
- 四、本案主要之爭議點為八十三年六月二十八日發布實施之臺北市土地使用分區管制規則附條件允許使用核准基準表與九十一年三月十三日發布之臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準（以下簡稱核准標準），有關保護區作宗祠及宗教建築使用，依現行核准標準規定，新增「基地面積三○○○平方公尺以上者，須完成都市計畫變更之法定程序」及「不得位於高度環境敏感地區」二個核准條件，而該二個核准條件經洽都市發展局表示係屬都市設計審議時所須審查之範圍，則於八十四年都市設計審議通過時既尚未有該二個條件，且都市設計審議也已通過，參照上述三之說明，於建造執照審查時，似不得再據以重新審查該二個核准條件。惟衡量新法增訂上開條款之精神， 貴局於建造執照審核時，應同時兼顧加強確保公共安全。
- 五、又為避免爭議，嗣後就類此案件應通盤檢討是否於相關法規中予以釐清兩者之適用關

係，以杜爭議。

備註：本件函釋事涉個案事實認定部分，僅供參考。