

臺北市政府 100.07.04. 府訴字第 10009067300 號訴願決定書

訴 願 人 彭○○

訴 願 人 彭胡○○

訴 願 人 康○○

訴 願 人 兼

訴 願 代 表 人 彭○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因拆除執照事件，不服原處分機關核發民國 100 年 1 月 28 日 100 拆字第 0010 號拆除執照，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人等 4 人所有如附表所列本市信義區松山路等建築物位於「臺北市信義區○○段○○

小段○○地號等 26 筆土地都市更新事業計畫」範圍內，原擬定事業計畫案，係由○○股份有限公司擔任實施者，該計畫案前經本府以民國（下同）94 年 2 月 16 日府都新字第 094 05997900 號公告核定實施。嗣都市更新實施者變更為○○股份有限公司（下稱○○公司），○○公司於 95 年 4 月 20 日向本府申請「變更臺北市信義區永吉段○○小段○○地號等

26 筆土地都市更新事業計畫及擬定權利變換計畫案」報核，本府乃以 95 年 10 月 23 日府都新字第 09530820000 號公告公開展覽上開都市更新事業計畫案暨都市更新權利變換計畫案書圖 30 日（展覽期間：自 95 年 10 月 25 日起至 11 月 23 日止），並訂於 95 年 11 月 20 日舉

辦公聽會。嗣本市都市更新處將全案提請臺北市都市更新審議委員會（現更名為都市更新及爭議處理審議會）審議，歷經多次審議後通過。○○公司嗣於 97 年 1 月 31 日申請「變更臺北市信義區永吉段○○小段○○地號等○○筆土地更新事業計畫及擬定臺北市信義區

永吉段 4 小段 44 地號 26 筆土地權利變換計畫案」，經本府審查後，以 97 年 9 月 9 日府都

新字第 09730119002 號函通知森業公司，有關該公司擔任實施者擬具之「變更臺北市信義區永吉段 4 小段 44 地號等 26 筆土地都市更新事業計畫及擬定權利變換計畫案」，准予

核定實施。本府並以 97 年 9 月 9 日府都新字第 09730119000 號公告核定實施上開都市更新事業計畫及擬定權利變換計畫案計畫書圖，並自 97 年 9 月 10 日零時起生效。

二、嗣森業公司依前揭經本府准予核定實施之權利變換計畫，檢具拆除執照申請書等相關資料，向原處分機關申請包含訴願人等 4 人所有如附表所列建物在內之本市信義區永吉段 4 小段 44 地號等 26 筆土地其地上建築物之拆除執照，案經原處分機關於 98 年 12 月 25 日核

發 98 拆字第 0154 號拆除執照。惟因該拆除執照逾期而失效，實施者○○公司乃於 99 年 12

月 28 日再重新申請包含訴願人等 4 人所有如附表所列建物在內之本市信義區永吉段 4 小段 44 地號等 26 筆土地其地上建築物之拆除執照，並經原處分機關於 100 年 1 月 28 日核發 1

00 拆字第 0010 號拆除執照。訴願人等 4 人不服上開拆除執照之核發，於 100 年 4 月 12 日向

本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、查訴願人等 4 人主張其等係 100 拆字第 0010 號拆除執照範圍內即附表所列建物所有權人，是其等申請撤銷該拆除執照，應認有法律上利害關係；又本件訴願人等 4 人提起訴願日期（100 年 4 月 12 日）距系爭拆除執照核發日期（100 年 1 月 28 日）雖已逾 30 日，惟原處

分機關未查明其等知悉該拆除執照核發時間，自無訴願逾期問題，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 28 條規定：「建築執照分左列四種：一、建造執照：建築物之新建、增建、改建及修建，應請領建造執照。二、雜項執照：雜項工作物之建築，應請領雜項執照。三、使用執照：建築物建造完成後之使用或變更使用，應請領使用執照。四、拆除執照：建築物之拆除，應請領拆除執照。」都市更新條例第 10 條規定：「經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，自行組織更新團體實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之。前項之申請，應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之一之同意；其同意比例已達第二十二條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第十五條及第十九條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。」第 19 條規定：「都市更新事業計畫由實施者擬定，送由當地直轄市、

縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第七條第二項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。擬定或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。都市更新事業計畫擬定或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會。公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。依第七條規定劃定之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人之同意者，於擬定或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前二項規定之限制。」第 22 條規定：「實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第七條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意外，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。前項人數與土地及建築物所有權比例之計算，準用第十二條之規定。各級主管機關對第一項同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。」第 29 條規定：「以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，依第十九條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項。但必要時，權利變換計畫之擬定報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。實施者為擬定或變更權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第二十三條規定辦理。權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。」第 34 條規定：「依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。」

臺北市府 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、本件訴願理由略以：本件○○公司並未完全取得原核准土地及合法建物所有權人之同意書，原處分機關在此要件未滿足之前提下，並無理由同意核發系爭拆除執照，是其核發系爭拆除執照顯違反臺北市都市更新自治條例第 27 條規定。

四、查「臺北市信義區永吉段○○小段○○地號等 26 筆土地都市更新事業計畫」係由○○公司擔

任實施者，其擬具之「變更臺北市信義區永吉段○○小段○○地號等 26 筆土地都市更新事業

計畫及擬定權利變換計畫案」，業經本府以 97 年 9 月 9 日府都新字第 09730119002 號函准

予核定實施。則○○公司自得以實施者名義，依都市更新條例第 34 條規定向原處分機關申請本市信義區永吉段 4 小段 44 地號等 26 筆土地其地上建築物之拆除執照。又○○公司於原領得之 98 年 12 月 25 日 98 拆字第 0154 號拆除執照逾期失效後，自得再以實施者名義

，
依都市更新條例第 34 條規定向原處分機關申請本市信義區永吉段○○小段○○地號等 26 筆土

地其地上建築物之拆除執照，是原處分機關於 100 年 1 月 28 日核發 100 拆字第 0010 號拆除

執照，自屬有據。

五、至訴願人主張系爭拆除執照之核發顯違反臺北市都市更新自治條例第 27 條規定一節。按「依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。」為都市更新條例第 34 條所明定。查前揭權利變換計畫既經本府准予實施，已如前述，則依上開都市更新條例第 34 條規定，本案實施者申請權利變換計畫範圍內土地其上建築物之拆除執照，自無檢附土地、建物及他項權利證明文件之必要，是於上開 98 年 12 月 25 日 98 拆字第 0154 號拆除執照逾期失效後，原處分機關復依實施者○○公

司

之申請，依前開規定核發 100 拆字第 0010 號拆除執照，即無違誤。復查臺北市都市更新自治條例第 27 條規定：「經主管機關核准之實施者申請變更時，應由新實施者檢附下列文件，經主管機關核定後始准申請建築執照：……。」係指原經主管機關核准之都市更新事業計畫之實施者，變更為他人，須檢附一定文件，經主管機關核定後，始准申請

建築執照。則如無「經主管機關核准之實施者申請變更」情事，自無上開自治條例規定之適用。本件○○公司為系爭計畫案核定之實施者，顯與上開自治條例無關（最高行政法院 100 年 3 月 29 日 100 年度裁字第 813 號裁定參照）。是訴願主張，不足採據。從而，

原

處分機關核發 100 年 1 月 28 日 100 拆字第 0010 號拆除執照，揆諸前揭規定，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。

附表：

編號	訴願人	建號（信義區永吉段○小段）	建物門牌	坐落地號（信義區永吉段○小段）
1	彭○○	○○	松山路○○○號	○○
2	彭胡○○	○○	松山路○○○之○號	○○
3	彭○○	○○	松山路○○○號	○○
4	康○○	○○○	松山路○○○巷○號○樓	○○-○

訴願審議委員會主任委員 蔡立文（公出）

副主任委員 王曼萍（代理）

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

委員 王韻茹

中華民國 100 年 7 月 4 日市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行

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）