

臺北市政府 100.08.11. 府訴字第 10009089700 號訴願決定書

訴 願 人 董○○

訴 願 人 董○○

訴 願 代 理 人 董○○律師

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因申請部分使用執照事件，不服原處分機關民國 100 年 4 月 19 日北市都建字第 10062850200 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

案外人丁○○等 14 人（下稱起造人）就重測前本市大安區龍安坡段 187-1、187-4、188-1 地號（重測後合併為本市大安區瑞安段 2 小段 472 地號）等 3 筆土地，領有本府工務局（建築管理業務自民國【下同】95 年 8 月 1 日起移撥原處分機關）62 年 1 月 30 日核發之 62 建大安

安字第 XXX 號建造執照，並於 66 年間申報竣工，系爭建物因合建糾紛，未由全體起造人申請全部建物使用執照。嗣訴願人等 2 人以其等因民法時效取得系爭建物內本市大安區復興南路○○段○○號○○樓（下稱系爭建築物）所有權登記請求權人之地位，於 99 年 9 月 1 日向原處分機關申請部分使用執照。案經原處分機關函請內政部及法務部釋示後，認訴願人等 2 人之資格不符合建築法第 12 條第 1 項及第 70 條第 1 項規定，乃以 100 年 4 月 19 日北市都建字第

10062850200 號函復訴願人等 2 人否准所請。該函於 100 年 4 月 21 日送達，訴願人等 2 人不服，於 100 年 5 月 19 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、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 12 條規定：「本法所稱建築物之起造人，為建造該建築物之申請人，其為未成年或受監護宣告之人，由其法定代理人代為申請；本法規定之義務與責任，亦由法定代理人負之。起造人為政府機關公營事業機構、團體或法人者，由其負責人申請之，並由負責人負本法規定之義務與責任。」第 13 條第 1 項規定：「本法所稱建築物設計人及監造人為建築師，以依法登記開業之建築師為限。……。」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 28 條第 3 款規定：「建築執照分左列四種：……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。」第 70 條第 1 項規定：「建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應自接到申請之日起，十日內派員查驗完竣。其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照，並得核發謄本；不相符者，一次通知其修改後，再報請查驗。但供公眾使用建築物之查驗期限，得展延為二十日。」第 70 條之 1 規定：「建築工程部分完竣後可供獨立使用者，得核發部分使用執照；其效力、適用範圍、申請程序及查驗規定等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」第 71 條規定：「申請使用執照，應備具申請書，並檢附左列各件：一、原領之建造執照或雜項執照。二、建築物竣工平面圖及立面圖。建築物與核定工程圖樣完全相符者，免附竣工平面圖及立面圖。」第 73 條規定：「建築物非經領得使用執照，不准接水、接電及使用。但直轄市、縣（市）政府認有左列各款情事之一者，得另定建築物接用水、電相關規定：一、偏遠地區且非屬都市計畫地區之建築物。二、因興辦公共設施所需而拆遷具整建需要且無礙都市計畫發展之建築物。三、天然災害損壞需安置及修復之建築物。四、其他有迫切民生需要之建築物。」

民法第 769 條規定：「以所有之意思，二十年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。」第 944 條規定：「占有人推定其為以所有之意思，善意、和平、公然及無過失占有。經證明前後兩時為占有者，推定前後兩時之間，繼續占有。」第 947 條第 1 項規定：「占有之繼承人或受讓人，得就自己之占有或將自己之占有與其前占有之占有合併，而為主張。」

建築物部分使用執照核發辦法第 1 條規定：「本辦法依建築法（以下簡稱本法）第七十條之一規定訂定之。」第 2 條規定：「部分使用執照之效力與使用執照相同。」第 5 條規定：「部分使用執照之申請手續、查驗、應附書件與使用執照同。但申請前應修正施工計畫書、增列安全防護計畫，送請主管建築機關備查，並於該防護措施完成後，併部分使用執照一併勘驗。」

內政部 64 年 2 月 26 日臺內營字第 624314 號函釋：「主旨：非起造人（係房屋承購人）可否提出申請建築物使用執照乙案，復請查照。說明：……二、建築物之起造人，為建築該項建築物之申請人，建築法第 12 條定有明文，是所謂建築物起造人，自係包括其所有權人在內，則建築物於未領得使用執照以前所有權已為移轉者，其承受人要非不得依同法第 71 條、第 72 條規定申請使用執照。」

73 年 11 月 7 日臺內營字第 266873 號函釋：「主旨：……說明：……二、……其

竣工者，僅屬建築物權利之移轉，不生補發建造執照或變更起造人名義問題，拍定人得憑法院權利移轉證明書依有關登記法令規定辦理建築改良物所有權登記或申請核發建築物使用執照.....。」

73 年 12 月 15 日臺內營字第 267685 號函釋：「主旨：.....說明：.....四、建築物之使

用執照，僅為對申請使用之許可，應於建築工程完竣後，由起造人會同承造人及監造人申請核發之，建築物於未領得使用執照以前建築物所有權如有移轉者，得由承受人憑取得權利證明文件申請使用執照。」

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.....。」

行政法院 73 年判字第 791 號判例：「建築法第 70 條第 1 項規定『建築工程完竣後，應由起

造人會同承造人及監造人申請使用執照』，僅為建築行政管理上之權宜規定，即在通常情形，當依此規定，以決定其使用執照之申請人，但不能謂除建築執照上之起造人本人或取得其同意之人外，他人縱經合法取得該建築物之所有權，亦無權申請使用執照。」

二、本件訴願理由略以：

（一）系爭大樓因合建糾紛未由全體起造人申請全部建物使用執照，後陸續有部分起造人向原處分機關申請部分使用執照。因訴願人等 2 人之母親蘇○○（85 年 3 月 16 日死亡）及訴願人董○○於 78 年 11 月 25 日遷入系爭建築物居住；訴願人董○○則於 85 年 1 月

13

日遷入系爭建築物，則訴願人等 2 人已繼續占有系爭建築物達 20 年，並受民法第 944 條有關占有之推定，而符合民法第 769 條有關時效取得之規定。

（二）原處分函僅記載本案未符建築法第 12 條第 1 項及第 70 條第 1 項規定，惟未說明訴願人不

符合上開法條之何項規定，違反行政程序法應記載理由之明確性原則。

（三）依建築法第 26 條規定，使用執照之性質僅係表明建築物可供某種用途使用之證明而已，並非認定所有權或使用權等私權歸屬之依據。且使用執照之申請人，並不以起造人為限，尚包括建築物所有權人、房屋承購人、所有權之承受人、拍定人、拍定人之買受人等，且內政部函釋亦指明建物若已依規定申請建造執照在案，仍請建築主管機關輔導申請核發使用執照，已默示時效取得人得向原處分機關申請使用執照，則訴願人等 2 人既得依法就未經登記之系爭建築物請求登記為所有權人，即屬在法律上就該建

築物具有得主張所有權資格之人，而得向原處分機關申請使用執照。且時效取得人向地政機關申辦建物第一次登記時，應提出使用執照，若原處分機關否准訴願人就系爭建築物申請部分使用執照，則無異剝奪訴願人等 2 人得享有依時效取得而登記為所有權人之公法請求權。

- (四) 原處分機關若對訴願人等 2 人是否為時效取得人有所疑慮時，尚可對訴願人等 2 人核發使用執照並附加「如地政機關以訴願人等 2 人不符時效取得規定而否准訴願人建物第一次登記申請時，該使用執照核發之行政處分失效或廢止」之附款以資解決，且可達到減少違章建築之目的。

三、查訴願人等 2 人以其等具民法時效取得系爭建築物所有權登記請求權人之地位，於 99 年 9 月 1 日向原處分機關申請部分使用執照。案經原處分機關函請內政部及法務部釋示後，認訴願人等 2 人不符合建築法第 12 條第 1 項及第 70 條第 1 項使用執照申請資格之規定，乃

否准訴願人等 2 人之申請，有系爭 62 建大安安字第 xxx 號建造執照及訴願人等 2 人 99 年 9 月

1 日申請書等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

四、至訴願人等 2 人主張使用執照之申請人，並不以起造人為限，尚包括建築物所有權人、房屋承購人、所有權之承受人、拍定人、拍定人之買受人等，其等既得依法就未經登記之系爭建築物請求登記為所有權人，即屬在法律上就該建築物具有得主張所有權資格之人，而得向原處分機關申請使用執照云云。按建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照，且未取得使用執照前，除有建築法第 73 條除外規定外，不准使用；又建築物於未領得使用執照以前，建築物所有權如有移轉者，得由承受人憑取得權利證明文件或拍定人憑法院權利移轉證明書申請使用執照，揆諸前揭建築法第 70 條第 1 項及第 73 條規定、內政部函釋及行政法院判例意旨自明，是使用執照之申請人除起造人外，尚包括建物所有權人、所有權之承受人、拍定人等權利人。然查，以所有之意思，20 年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人，為民法第 769 條所明定，是縱令訴願人等 2 人主張其等因時效取得系爭建築物所有權登記請求權屬實，充其量亦僅取得所有權登記請求權，在未依法辦理登記前，與已取得權利證明文件或法院權利移轉證明書等文件之所有權人尚屬有別，訴願人等 2 人尚難以其等已具時效取得系爭建築物所有權登記請求權為由，主張得以申請部分使用執照。訴願主張各節，均不足採。

五、又訴願人等 2 人主張原處分未說明其等如何不符建築法第 12 條第 1 項及第 70 條第 1 項規定

，違反行政程序法應記載理由之明確性原則乙節。經查原處分說明欄中，已分別載明訴

願人等 2 人係主張其等占有系爭建築物滿 20 年，而依民法規定向原處分機關申請部分使用執照，並引述內政部及法務部函釋後，審認訴願人等 2 人未符合建築法第 12 條第 1 項及第 70 條第 1 項部分使用執照申請資格之規定，乃駁回其等申請，尚難謂未具理由。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關否准訴願人等 2 人部分使用執照之申請，揆揭前揭規定及函釋、判例意旨，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 蔡 立 文

副主任委員 王 曼 萍

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

委員 覃 正 祥

委員 傅 玲 靜

中華民國 100 年 8 月 11 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）