

臺北市政府 100.12.29. 府訴字第 10009166300 號訴願決定書

訴 願 人 熊○○
訴 願 人 李○○
訴 願 人 郭○○
訴 願 人 李○○
訴 願 人 連陳○○
訴 願 人 韓○○
訴 願 人 張○○
訴 願 人 唐○○
訴 願 人 顧○○
訴 願 人 李○○
訴 願 人 鍾○○
訴 願 人 鍾○○
訴 願 人 黃○○
訴 願 人 高○○
訴 願 人 呂○○
訴 願 人 李○○
訴 願 人 駱○○
訴 願 人 楊○○
訴 願 人 黃○○
訴 願 人 朱○○
訴 願 人 林○○
訴 願 人 何○○
訴 願 人 許○○

上 23 人

訴 願 代 理 人 吳○○ 律師

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因撤銷建造執照事件，不服原處分機關核發民國 100 年 3 月 21 日 100 建字第 0087 號
建

造執照，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、案外人○○股份有限公司（下稱○○公司）原為本市中正區南海段 1 小段 84 地號（權利範圍 17089/87356）及其上建物門牌號碼本市愛國東路○○號○○樓至○○樓、○○之○○號、○○號○○樓至○○樓、○○號等建物（下稱系爭建物，領有 74 使字 xxxx 號使用執照）之所有權人，該公司於民國（下同）98 年間與案外人○○股份有限公司（下稱○○公司）合併，合併後○○公司為消滅之公司，○○公司則為合併後存續之公司。另 74 使字 xxxx 號使用執照，基地內原有兩幢建物，其中一幢為○○公司所有（即系爭建物），另一幢則為臺北市○○國民住宅社區（現已變更名稱為臺北市○○社區，下稱○○社區）所在，訴願人等 23 人則為該社區區分所有權人。該兩幢建物因屬性、管理方式及日常運作皆不相同，難達公寓大廈管理條例要求之一致性，○○社區管理委員會與○○公司乃於 96 年 11 月 9 日簽訂協議書，約定雙方依公寓大廈管理條例所享有之權利及應負擔之義務，彼此完全無涉，各自獨立運作，並協議各自管理區域，如建築物有修建、改建、重建或其他重大修繕事宜，各自申請辦理，無庸取得他方同意，該協議書並經提○○社區 96 年 11 月 10 日區分所有權人會議追認在案。

二、嗣○○公司於 97 年 9 月 19 日以起造人為名義向原處分機關申請核發建造執照併辦拆除執照，又系爭建物經台北市結構工程工業技師公會以 97 年 12 月 11 日（97）北結師卿（九）字第 0970984 號函鑑定屬高氯離子混凝土建築物（即俗稱之海砂屋）建議拆重建，並經原處分機關以 97 年 12 月 26 日北市都建字第 09773799300 號函通知系爭建物所有人

○○

公司停止使用並拆除重建。嗣系爭建物新建工程相關之都市設計審議案經本府以 99 年 1 月 18 日府都設字第 09839065800 號函准予核備，原處分機關乃核發 100 年 3 月 21 日 100

建

字第 xxxx 號建造執照，同意系爭建物所有人○○公司依原建蔽率及容積率或原樓地板面積重建。訴願人等 23 人不服該建造執照之核發，於 100 年 10 月 21 日經由原處分機關向

本

府提起訴願，11 月 7 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、查訴願人等 23 人為系爭建造執照基地之土地所有權人，是其等申請撤銷系爭建造執照，應認有法律上利害關係，為適格之當事人；又本件訴願人等 23 人提起訴願日期（100 年 10 月 21 日）距系爭建造執照核發日期（100 年 3 月 21 日）雖已逾 30 日，惟原處分機關未

查

明訴願人等 23 人知悉該建造執照核發時間，尚無訴願逾期之問題，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。但合於第七十八條及第九十八條規定者，不在此限。.....」第 28 條第 1 款規定：「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。」第 30 條規定：「起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書。」第 31 條規定：「建造執照或雜項執照申請書，應載明左列事項：一、起造人之姓名、年齡、住址。起造人為法人者，其名稱及事務所。二、設計人之姓名、住址、所領證書字號及簽章。三、建築地址。四、基地面積、建築面積、基地面積與建築面積之百分比。五、建築物用途。六、工程概算。七、建築期限。」第 33 條規定：「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關收到起造人申請建造執照或雜項執照書件之日起，應於十日內審查完竣，合格者即發給執照.....。」第 34 條規定：「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關審查或鑑定建築物工程圖樣及說明書，應就規定項目為之，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依本法規定簽證負責。對於特殊結構或設備之建築物並得委託或指定具有該項學識及經驗之專家或機關、團體為之.....。」

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、本件訴願理由略以：

- （一）原處分機關於受理系爭建造執照之申請時，明知案外人○○公司於申請時並未依法檢附土地使用同意書，猶率為准予核發系爭建造執照，所為之行政處分顯違反法律強制規定，應屬無效。
- （二）系爭協議書之簽署名義人分別為○○社區管理委員會與○○公司，顯均非建物之區分所有權人即系爭土地之共有人，該協議書既非由全體共有人共同簽署，當然不發生效力。
- （三）簽署系爭協議書顯非屬管理委員會之職務範圍，則○○社區管理委員會以其名義與案外人○○公司簽署系爭協議書，顯逾其職務範圍，難謂有效成立。
- （四）系爭協議書第 7 條約定分管之標的物非共有物，則○○社區管理委員會與○○公司間，要無本於共有權源而得以訂立分管契約，原處分機關逕認系爭協議書為分管契約，誠屬錯誤。

四、查○○公司於 97 年 9 月 19 日以起造人為名義向原處分機關申請核發建造執照併辦拆除執照，嗣系爭建物經台北市結構工程工業技師公會鑑定屬高氣離子混凝土建築物，建議拆

除重建，並經原處分機關以 97 年 12 月 26 日函通知系爭建物所有人○○公司停止使用並拆除重建。又系爭建物新建工程相關之都市設計審議案經本府以 99 年 1 月 18 日府都設字第 09839065800 號函准予核備，原處分機關審查後，認符合規定，乃核發 100 年 3 月 21 日

1

00 建字第 xxxx 號建造執照，同意系爭建物所有人源？公司依原建蔽率及容積率或原樓地板面積重建。原處分自屬有據。

- 五、至訴願人主張原處分機關核發系爭建造執照違反法律強制規定，應屬無效；系爭協議書非由全體共有人共同簽署，應不發生效力；○○社區管理委員會以其名義與案外人○○公司簽署系爭協議書，顯逾其職務範圍，難謂有效成立；原處分機關逕認系爭協議書為分管契約誠屬錯誤等節。按「起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書。」為建築法第 30 條所明定。該條所稱土地權利證明文件，其目的在確保起造人確實有使用土地興建建築物之權利，故凡足資證明起造人有權使用土地作為建築使用之一切權利證明文件，例如所有權狀、土地使用權同意書、租地建屋契約書或其他足以證明有權使用土地建築權利之文件均屬之。本件系爭建物所有人與新隆社區管理委員會業已簽訂分別管理協議書，並經新隆社區區分所有權人會議追認在案，則該協議書為建築法第 30 條所稱之土地權利證明文件，應可認定。是本案原處分機關據以核發系爭建造執照，即難謂與法有違。至該分別管理協議書之法律性質及效力，當事人如有爭議，乃屬另案民事之範疇，訴願主張，尚難採為對其為有利之認定。從而，原處分機關所為處分，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。
- 六、另有關訴願人等 23 人申請停止原處分執行乙節，經審酌並無訴願法第 93 條第 2 項規定得停止執行情事，自無停止執行之必要，併予指明。
- 七、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（公出）

副主任委員 王曼萍（代理）

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 范文清

委員 王韻茹

委員 覃正祥

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。

（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）