

臺北市政府 102.10.02. 府訴二字第 10209144600 號訴願決定書

訴 願 人 ○○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 兼 ○○○

訴 願 代 表 人

訴 願 人 兼 ○○○

訴 願 代 表 人

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 102 年 6 月 14 日 102 拆字第 0066 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萬華區○○街等建築物位於「臺北市萬華區○○段○○小段○○地號等 99 筆土地（嗣因地籍分割作業增加 1 1 筆土地，共計 110 筆土地，範圍及土地面積未變動）都市更新事業概要案」範圍內，該都市更新事業概要案前經本府以民國（下同）97 年 6 月 17 日府都新字第 09730315500 號函核准實施。嗣該都市更新實施者

○○股份有限公司（下稱○○公司）於 98 年 11 月 25 日向本市都市更新處提具「擬定臺北市萬華區○○段○○小段○○地號等 110 筆土地都市更新事業計畫案及權利變換計畫案」，經本府以 99 年 7 月 15 日府都新字第 09831684600 號公告公開展覽上開都市更新事業計畫案及權利變換計畫案書圖 30 日以上（展覽期間：原自 99 年 7 月 16 日起至 99 年 8 月 16

日止，嗣因故延長公開展覽期間至 99 年 8 月 20 日止），其間，並於 99 年 8 月 18 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及爭議處理審議會審議，歷經 100 年 4 月 25 日第 64 次會議、100 年 9 月 26 日第 76 次會議、101 年 2 月 20 日第 88 次會議、101 年 1

1 月 26 日第 118 次會議修正後通過。○○公司嗣於 102 年 1 月 25 日委由○○有限公司擬具

修正後之「擬訂臺北市萬華區○○段○○小段○○地號等 110 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」向本市都市更新處申請，經本府審查後，以 102 年 3 月 28 日府都新字第 10230202802 號函准予核定實施。

二、嗣○○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萬華區○○段○○小段○○地號等 110 筆土地其地上建築物之拆除執照，案經原處分機關核發 102 年 6 月 14 日 102 拆字第 xxxx 號拆除執照。訴願人等 4 人不服該拆除執照之核發，於 102 年 7 月 2

3 日經由原處分機關向本府提起訴願，8 月 8 日及 8 月 15 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 4 人主張其等係 102 拆字第 0066 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，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訂，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。擬訂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訂或變更後，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私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前三項規定之限制。」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；變更時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。實施者為擬訂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：原處分機關未通知訴願人陳述意見，且本件實施者並未完全取得原核准土地之同意書，無理由核發系爭拆除執照。再者，原處分機關未審酌系爭都市更新

案公益性及損害訴願人及其他住戶利益，逕予核發拆除執照，嚴重侵害訴願人財產，請撤銷原處分。

四、查「臺北市萬華區○○段○○小段○○地號等 110 筆土地都市更新事業計畫」係由○○公司擔任實施者，其擬具之「臺北市萬華區○○段○○小段○○地號等 110 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，業經本府以 102 年 3 月 28 日府都新字第 10230202802 號函准予核定實施。則依都市更新條例第 34 條規定，○○公司自得以實施者名義向原處分機關申請本市萬華區○○段○○小段○○地號等 110 筆土地其地上建築物之拆除執照，有○○公司拆除執照申請書及本府核定函等影本附卷可稽，是原處分機關核發系爭拆除執照，自屬有據。

五、至訴願人主張原處分機關未通知訴願人陳述意見且本件實施者並未完全取得原核准土地之同意書無理由核發系爭拆除執照。再者，原處分機關未審酌系爭都市更新案公益性及損害訴願人及其他住戶利益，逕予核發拆除執照云云。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。」及「建築執照分左列四種：……四、拆除執照：建築物之拆除，應請領拆除執照。」為都市更新條例第 34 條及建築法第 28 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，本案實施者即○○公司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，是原處分機關核發系爭拆除執照，並無違誤。另訴願人主張原處分機關核發拆除執照前未給予陳述意見之機會乙節。按行政程序法第 103 條第 5 款規定：「有下列各款情形之一者，行政機關得不給予陳述意見之機會：……五、行政處分所根據之事實，客觀上明白足以確認者。」本件拆除執照基地範圍係○○公司擔任實施者擬具之系爭都市更新事業計畫及權利變換計畫案之核定實施範圍，原處分機關依據本府 97 年 2 月 26 日府都新字第

09700

482200 號函公告劃定系爭土地為更新單元及本府 102 年 3 月 28 日府都新字第

10230202802

號函通知實施者全全公司系爭都市更新事業計畫及權利變換計畫案准予核定實施，則事實係屬客觀上明白足以確認者，故原處分機關依上開規定未給予訴願人陳述意見機會，亦無違誤。是訴願主張，均不足採。從而，原處分機關核發 102 年 6 月 14 日 102 拆字第

00

66 號拆除執照，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

六、另關於訴願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，尚無停止執行之必要，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。

附表：

| 編號 | 訴願人  | 建號（萬<br>華區○○<br>段○○小<br>段） | 建物門牌                | 坐落地號（萬<br>華區○○段○<br>○小段） |
|----|------|----------------------------|---------------------|--------------------------|
| 1  | ○○○  | XXXX                       | ○○街○○段○○巷○<br>○號    | ○○、○○                    |
| 2  | ○○○○ | XXXX                       | ○○街○○段○○巷○<br>○號○○樓 | ○○、○○                    |
| 3  | ○○○  | XXXX                       | ○○街○○段○○巷○<br>○號○○樓 | ○○、○○                    |
| 4  | ○○○  | XXXX                       | ○○街○○段○○巷○<br>○號○○樓 | ○○、○○                    |

訴願審議委員會主任委員 丁 庭 宇（公出）

委員 王 曼 萍（代理）

委員 劉 宗 德

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 傅 玲 靜

委員 吳 秦 雯

不同意見書

查「臺北市萬華區○○段○○小段○○地號等 110 筆土地都市更新事業計畫」係由○○公司擔任實施者，其擬具之「臺北市萬華區○○段○○小段○○地號等 110 筆土地都市更新事業

計畫及權利變換計畫案」，業經本府以 102 年 3 月 28 日府都新字第 10230202802 號函准予核定

實施。則依都市更新條例第 34 條規定，○○公司自得以實施者名義向原處分機關申請本市萬華區○○段○○小段○○地號等 110 筆土地其地上建築物之拆除執照，有○○公司拆除執照申請書及本府核定函等影本附卷可稽，是原處分機關核發系爭拆除執照，雖屬有據，惟法院大法官釋字 709 號解釋已明確指出，我國目前的都市更新條例欠缺特殊的行政程序設計，導致人民的財產權與居住自由無法受到保障，因而欠缺程序之相關條文規定係屬違憲。本案所涉及之都市更新條例第 34 條受限於釋憲個案聲請並未受到違憲宣告，但該條款所涉及之建築（拆除）執照發給直接限制人民之財產權與居住自由，自應受到憲法上正當行政程序之要求，應無疑義。依據權力分立之要求，在都市更新條例對此未有特殊之行政程序規定前，行政機關無法踐行特殊之行政程序，自應回歸普通的行政程序法，適用最低限度之程序保障。因而，原處分機關核發系爭拆除執照，自應踐行行政程序法中行政處分作成之程序，依據同法第 102 條規定至少應給予利害關係人陳述意見。惟多數意見認為，本案同法第 103 條第 5 款「行政處分所根據之事實，客觀上明白足以確認者」，而認為得不給予陳述意見之機會。然而，必須釐清本條規定係屬程序規定之例外，自應從嚴解釋。此外，多數意見以本案已經系爭都市更新事業計畫及權利變換計畫案准予核定實施在案，故屬客觀上明白足以確認者，故不給予陳述意見亦未違法。然而，此項所稱之「事實」是以他行政程序所作成之行政處分為據，是否即屬於行政程序法所稱之客觀上明白確認之事實，應持保留態度。且依據前述司法院大法官釋字 709 號解釋與行政程序法的最低限度之程序保障的要求，不同意見認為，原處分機關仍應踐行目前最低限度之程序保障，使受有不利益之人民得參與行政決定之程序的權利，至少應給予陳述意見。故原處分應有程序之違法，應撤銷原處分，由原處分機關另為適法之處理。

關於本案訴願人申請暫時停止執行部分，大法官曾於釋字第 585 號解釋理由書中強調：「確保司法解釋或裁判結果實效性之保全制度，乃司法權核心機能之一，不因憲法解釋、審判或民事、刑事、行政訴訟之審判而有異。」，因此，人民權利救濟制度，必須避免人民因時間經過而導致救濟不具實益之情形發生；此亦為行政爭訟制度中，訴願法設置暫時權利保護制度之本意。再觀諸大法官於釋字第 709 號明確指出，考量都市更新計畫可能對於人民財產權及居住自由造成直接、嚴重限制之情況下，公權力機關應在符合正當法律程序之原則下，審慎進行相關程序與做成行政處分。原處分機關核發系爭拆除執照未踐行目前最低限度之程序保障，未給予受有不利益之訴願人陳述意見之機會，其參與行政決定程序的權利之權利受侵害，原處分具備違法性應予撤銷已如前述，自該當訴願法第 93 條第 2 項行政處分之合法性顯有疑義之要件。再進一步考量，原處分機關已然核發系爭拆除執照，○○公司已得隨時進行拆除行為，具有急迫性；且訴願人所擁有、居住、生活之房舍將因拆

除行為而終局消滅，此一終局性之毀滅實非事後以金錢賠償所能彌補；更何況本都市更新計畫暫時停止執行，並不立即影響台北市都市土地有計畫之再開發利用，對於復甦都市機能，改善居住環境，亦未見明顯而立即之公共利益，不同意見認為應依訴願人之申請，停止執行系爭拆除執照。

委員 王 韻 茹

委員 吳 秦 雯

中華民國 102 年 10 月 2 日市長 郝龍斌

法務局局長 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）