

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 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，不服原處分機關民國 103 年 9 月 11 日 103 拆字第 0127 號拆除執照，提

起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

事 實

案外人○○股份有限公司（下稱○○公司）委託○○○建築師事務所檢具申請書、地籍套繪圖、無產權切結書及土地登記謄本等文件，就本市中正區○○段○○小段○○、○○、○○、○○地號等 4 筆土地（下稱系爭土地）上之建築物（門牌號碼為本市中正區○○街○○巷○○、○○、○○、○○號等 4 戶磚造建築物，總面積 379.54 平方公尺）向原處分機關申請拆除執照，經原處分機關於民國（下同）103 年 9 月 11 日核發 103 拆字第 0127 號拆除執照在案

。訴願人不服原處分機關核發該拆除執照，於 104 年 5 月 4 日向本府提起訴願，5 月 19 日補正

訴願程式，7 月 21 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、查訴願人主張系爭拆除建築物中門牌號碼為本市中正區○○街○○巷○○號之建築物（下稱系爭建築物）為其所有，其申請撤銷原處分機關 103 年 9 月 11 日 103 拆字第 0127 號拆

除執照，應認有法律上利害關係，得提起本件訴願；又本件提起訴願日期（104 年 5 月 4 日），距系爭拆除執照核發日期 103 年 9 月 11 日雖已逾 30 日，惟原處分機關未查告訴願人

知悉原處分之日期，致訴願期間無從起算，自無訴願逾期間問題，合先敘明。

二、按建築法第 2 條第 1 項規定：「主管建築機關.....在直轄市為直轄市政府.....。」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。」第 78 條規定：「建築物之拆除應先請領拆除執照.....。」第 79 條規定：「申請拆除執照應備具申請書，並檢附建築物之權利證明文件或其他合法證明。」第 80 條規定：「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應自收到前條書件之日起五日內審查完竣，合於規定者，發給拆除執照；不合者，予以駁回。」

臺北市建築管理自治條例第 8 條規定：「申請建造、雜項及拆除等執照應具備申請書，並依下列規定檢附文件：.....三、拆除執照：（一）建築物之位置圖及平面圖。（二）建物所有權狀影本或其他證明文件。」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：系爭建築物已建成 70 餘年，為訴願人所有，其所坐落臺北市中正區○○段○○小段○○地號土地為訴願人向財政部國有財產署（下稱國產署）承租，租約期限至 108 年 12 月 31 日，該租賃契約書並經法院公證在案，而系爭建築物亦於稅務機關登記有案。國產署於 102 年間將該土地出售予○○公司，該公司亦簽立承諾願承受租賃關係切結書，即租約關係由○○公司概括承受。惟○○公司以不實方式向原處分機關申請拆除執照，擬拆除訴願人現居住之系爭建築物，原處分機關未經實地查證系爭建築物為訴願人所有，且於訴願人未同意之情況下，即核發拆除執照，顯有違誤，請立即撤銷該拆除執照。

四、查○○公司委託○○○建築師事務所檢具申請書及切結書等文件，向原處分機關申請系爭土地上建築物（列舉本市中正區○○街○○巷○○號等 4 戶磚造建築物）之拆除執照，經原處分機關於 103 年 9 月 11 日核准發給 103 拆字第 xxxx 號拆除執照。有拆除執照申

請

書、地籍套繪圖、無產權切結書及土地登記謄本等影本附卷可稽。是原處分機關核發系爭拆除執照，尚非無據。

五、惟查訴願人向國產署承租系爭建築物坐落之臺北市中正區○○段○○小段○○地號土地，租約期限至 108 年 12 月 31 日，該租賃契約書載明：「.....一、租賃基地之標示及坐落.....○○街○○巷○○號磚造二層樓房.....五、其他約定事項.....（十三）承租人就地上建築改良物全部或一部如有轉讓第三人之需者，應將租賃權一併轉讓.....（十六）出租之國有基地上私有建築改良物滅失時，出租機關應終止租約.....。」並經臺灣臺北地方法院所屬民間公證人公證在案，有國有基地租賃契約書影本在卷可憑。是系爭建築物並非國產署所有，則國產署於 102 年間將該土地出售予○○公司時，系爭建築物是否即當然由○○公司取得所有權？○○公司出具之切結書是否真實？均不無疑義。從而，為求處分合法妥適，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 楊 芳 玲
委員 王 曼 萍
委員 劉 宗 德
委員 紀 聰 吉
委員 戴 東 麗
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

中華民國 104 年 8 月 7 日
市長 柯文哲
法務局局長 楊芳玲 決行