

臺北市政府 96.10.30. 府訴字第 09670084100 號訴願決定書

訴 願 人：○○○

訴 願 代 理 人：○○○律師

原 處 分 機 關：臺北市政府工務局

臺北市政府都市發展局

訴願人因陽臺補註記事件，不服原處分機關本府工務局（建築管理業務自 95 年 8 月 1 日起移撥本府都市發展局）94 年 3 月 3 日北市工建字第 09451667200 號書函及原處分機關本府都市發展局 96 年 1 月 30 日北市都建字第 09630248300 號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

#### 主 文

- 一、關於本府工務局 94 年 3 月 3 日北市工建字第 09451667200 號書函部分，訴願不受理。
- 二、關於本府都市發展局 96 年 1 月 30 日北市都建字第 09630248300 號函部分，訴願駁回。

#### 事 實

- 一、緣案外人○○○於 94 年 2 月 24 日檢附所有本市大安區○○路○○號建物（大安區○○段○○小段○○建號）登記謄本及臺北市建築改良物勘測結果通知書、使用執照存根及平面圖等資料影本，向原處分機關本府工務局申請系爭建物補登陽臺，案經原處分機關本府工務局以 94 年 3 月 3 日北市工建字第 09451667200 號書函復知○君略以：「主旨：有關申請於建物使用執照平面圖說補註『陽臺』乙案，……說明……二、臺端所有坐落於本市大安區○○路○○號建物（原領有本局核發之 58 建【大安】【信】字第 xxx 號建造執照及 59 使字第 xxxx 號使用執照）申請於使用執照平面圖說補註『陽臺』乙節，依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 20 款定義，突出建築物外牆中心線或其代替柱中心線，其直上方有遮蓋物者稱為『陽臺』。準此，上開執照○○樓平面圖影本著紅顏色標示範圍（如附件），應屬『陽臺』無誤。三、前開說明僅係依『陽臺』定義所為之判定，有關面積數量及產權登記，應以地政機關相關法令認定為準……」在案。
- 二、嗣訴願人委由訴願代理人○○○律師以 95 年 12 月 15 日函文就系爭建物補測陽臺等情向本府及臺北市大安地政事務所陳情，經臺北市大安地

政事務所以 95 年 12 月 27 日北市大地二字第 09531616100 號函復知訴願代理人○○○律師略以：「主旨：關於 貴律師代理○○○君囑就本市○○段○○小段○○地號上○○建號 ？ ]門牌：臺北市○○路○○號）於 94 年 3 月 21 日補測陽臺案提出說明乙案.....說明：.....

二、按地籍測量實施規則第 273 條第 1 項（第）3 款規定：『建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：.....，除實施建築管理前建造者外，其竣工平面圖載有陽臺、屋簷或雨遮等突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量。』另按建物所有權第一次登記法令補充規定第 11 之 2 點規定：『連接於 1 樓主建物，直上方有遮蓋物，使用執照竣工平面圖上註明為平臺或陽臺者，得以附屬建物登記。』 .....

三、另有關陽臺之認定範圍係屬臺北市政府工務局業務職掌（ 95 年 8 月 1 日因組織修編改為臺北市政府都市發展局負責辦理），本案建物經該局以 94 年 3 月 3 日北市工建字第 09451667200 號函說明二敘明：『.....臺端所有坐落本市大安區○○路○○號建物申請於使用執照平面圖說補註『陽臺』乙節， .....上開執照○○樓平面圖影本著紅顏色標示範圍（如附件），應屬『陽臺』無誤。.....』，本所爰依建物權利人○○○君檢附之 .....（本所收件字號：大安建字第 313 號）至現場勘測後，依地籍測量實施規則第 273 條第 1 項第 3 款規定轉繪建物測量成果圖，故本所依該函及使用執照平面圖說之補註『陽臺』範圍辦理轉繪建物測量成果圖與建物第一次登記並無錯誤。」

三、訴願人再委由訴願代理人以 96 年 1 月 8 日函向臺北市大安地政事務所及原處分機關重申上情，經臺北市大安地政事務所以 96 年 1 月 12 日北市大地二字第 09630054700 號函復知訴願代理人略以：「主旨：有關 貴律師代理○○○君囑就本市○○段○○小段○○地號上○○建號（門牌：臺北市○○路○○號）之補測陽臺案辦理更正登記乙案.....說明：.....二、.....（一）.....首揭建物原始竣工平面圖上雖未註記『陽臺』，惟權利人向該局申請於竣工平面圖上補註記『陽臺』範圍，既經該局核准後向本所申辦補測陽臺及登記，本所無權否定該局之核定結果，至（致）無駁回申請之理由。另建物測量成果圖註記之『.....依使用執照及竣工平面圖轉繪計算』係依經工務局核准補註『陽臺』之竣工平面圖轉繪及計算面積。且本府地政處 76 年 10 月 22 日北市地一字第 47585 號函：『.....建物 1 層平臺係以其直上方建物之垂直投影範圍為準，故為避免發生困擾起見，嗣後受理建物第 1

次測量、登記時，對於有關建物 1 層平臺之認定，宜依左列各項審核辦理，以資統一 .....（一）須其建物使用執照竣工平面圖上第 1 層內繪示有平臺。至如竣工圖上漏未註記者，須經建築管理機關證明確有平臺及其範圍，始得受理。（二）其平臺範圍以其直上方建築遮蓋物外緣垂直投影範圍為準。惟如使用執照竣工平面圖上繪註之平臺範圍小於上開投影範圍者，以竣工圖上繪註範圍為限。（三）竣工平面圖上繪註平臺位置範圍內註有其他設施者，該設施部分應予扣除，不得重複計入平臺範圍』，本所依此函釋辦理補測陽臺及登記.....」同函並副知臺北市建築管理處。並經原處分機關本府都市發展局審查後，以 96 年 1 月 30 日北市都建字第 09630248300 號函通知○君略以：「主旨：為更正本府工務局 94 年 3 月 3 日北市工建字第 09451667200 號函示之本市大安區○○路○○號建物陽臺範圍乙案.....說明：.....三、惟經本局調閱上開使用執照檔案原卷宗及 臺端原申請書圖等資料檢視，發現原 臺端 94 年 2 月 24 日申請時所附之陽臺標示範圍圖說，因未完整呈現原使用執照 1 樓平面圖之配置情形，致本府工務局日前受理時未發現部分申請補註範圍，係供停車場用途使用並已計入停車場面積（詳附件 2）。旨揭本府工務局 94 年 3 月 3 日北市工建字第 09451667200 號函示之陽臺範圍，本局併案予以更正，經剔除上開使用執照已劃入停車場使用之範圍後，更正後同意補註之陽臺範圍（詳附件 3）。四、前開說明僅係依『陽臺』定義於上開使用執照○○樓平面圖說所為之判定，其所涉面積數量及產權登記需更正事宜，同函副請地政機關依權責核處。.....」同函並副知訴願代理人。訴願人不服上開本府工務局 94 年 3 月 3 日北市工建字第 09451667200 號書函及都市發展局 96 年 1 月 30 日北市都建字第 09630248300 號函所為處分，於 96 年 2 月 7 日向本府提起訴願，2 月 16 日、3 月 8 日、4 月 20 日及 6 月 8 日分別補充訴願理由及補正訴願程序，並據原處分機關本府都市發展局檢卷答辯到府。

#### 理 由

壹、關於本府工務局 94 年 3 月 3 日北市工建字第 09451667200 號書函部分：

- 一、按訴願法第 1 條第 1 項規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。....」第 77 條第 6 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不予受理之決定.....六、行政處分已不存在者。」

行政法院 58 年度判字第 397 號判例：「提起訴願，為對於官署處分聲明不服之方法。若原處分已不復存在，則訴願之標的即已消失，自無許其提起訴願之餘地。……」

二、查本案因案外人○○○於 94 年 2 月 24 日向本府工務局申請系爭建物補登陽臺，經本府工務局以 94 年 3 月 3 日北市工建字第 09451667200 號書函通知○君略以：「主旨：有關申請於建物使用執照平面圖說補註『陽臺』乙案……說明……二、……依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 20 款定義，突出建築物外牆中心線或其代替柱中心線，其直上方有遮蓋物者稱為『陽臺』。準此，上開執照 1 樓平面圖影本著紅顏色標示範圍（如附件），應屬『陽臺』無誤。……」在案。

三、嗣經本府都市發展局審查後，以 96 年 1 月 30 日北市都建字第 09630248300 號函通知○君略以：「主旨：為更正本府工務局 94 年 3 月 3 日北市工建字第 09451667200 號函示之本市大安區○○路 36 號建物陽臺範圍乙案……說明：……三、……旨揭本府工務局 94 年 3 月 3 日北市工建字第 09451667200 號函示之陽臺範圍，本局併案予以更正，經剔除上開使用執照已劃入停車場使用之範圍後，更正後同意補註之陽臺範圍（詳附件 3）……」準此，原處分業經本府都市發展局變更原核准補註記之範圍，是此部分原處分已不存在，訴願之標的即已消失，揆諸首揭規定及判例意旨，自無訴願必要。

貳、關於本府都市發展局 96 年 1 月 30 日北市都建字第 09630248300 號函部分：

一、查本件訴願人陳明其係系爭地址○○號○○樓建物之所有權人，即系爭建物大廈之區分所有權人之一，且為管理委員會之主任委員，並提出土地登記謄本影本為證，是應認其就本案有法律上之利害關係，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 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。……其主要構造，室內隔間及建築物設備等與計設圖樣相符者，發給使用執照。……」第 97 條規定：「有關建築規劃、設計、施工、構造、設備之建築技術規則，由中央主管建築機關定之。」建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 3 款、第 20 款規定：「本編建築技術用語，其他各編得適用，其定義如左：……三、建築面積：建

築物外牆中心線或其代替柱中心線以內之最大水平投影面積。但電業單位規定之配電設備及其防護設施、地下層突出基地地面未超過 1.2 公尺或遮陽板有 2 分之 1 以上為透空，且其深度在 2.0 公尺以下者，不計入建築面積；陽臺、屋簷及建築物出入口雨遮突出建築物外牆中心線或其代替柱中心線超過 2.0 公尺，或雨遮、花臺突出超過 1.0 公尺者，應自其外緣分別扣除 2.0 公尺或 1.0 公尺作為中心線；每層陽臺面積之和，以不超過建築面積 8 分之 1 為限，其未達 8 平方公尺者，得建築 8 平方公尺。..... 二十、露臺及陽臺：直上方無任何頂遮蓋物之平臺稱為露臺，直上方有遮蓋物者稱為陽臺。」

內政部 82 年 11 月 2 日臺（82）內營字第 8289231 號函釋：「主旨：檢送『研商建築基地其面前道路寬度、永久性空地面積計算、建築物可建高度檢討及建築執照平臺面積之認定等案疑義』會議紀錄..... 第五案：案由：建築物建造執照、使用執照與申請核准之建築圖面上是否得註明『平臺』一詞及平臺面積？決議：（一）按建築技術規則用語中，除第 33 條『樓梯平臺』及第 99 條『屋頂平臺』外，尚無所稱平臺一詞，於建築物建造執照、使用執照等申請核准之建築圖面上註明平臺面積，當依法無據。（二）至有關建物產權登記，屬地政單位權責，宜就現行整體建物產權登記所面臨問題，另組專案小組研議。」

83 年 9 月 22 日臺內營字第 8388396 號函釋：「主旨：建築設計地面層外牆中心線或柱中心線或區劃中心線以外之直上方有遮蓋物之投影範圍加註『陽臺』一詞是否可行乙案..... 說明：..... 二、按建築技術規則用語中，尚無平臺一詞，於建造執照、使用執照等申請核准之建築圖上註明平臺面積尚依法無據，業經本部 82.11.2. 臺（82）內營字第 8289231 號函釋在案。基於規劃設計需要，依規定設置之陽臺，於建築圖面上地面層外牆中心線或柱中心線或區劃中心線以外直上方有遮蓋物之投影範圍加註『陽臺』，非法所不許。」

臺北市政府地政處 76 年 10 月 22 日北市地一字第 47585 號函：「主旨：關於建物所有權人檢具使用執照竣工平面圖申辦建物第一次測量及登記時，其平臺部分如何辦理測量、登記乙案..... 說明：..... 二、本案經本處於本（76）年 10 月 12 日邀集各地政事務所研議結果，獲致結論略以：查據社會上一般反映，建築業者出售建物時，有以平臺面積合計於建物總面積內：形成『虛坪』現象，惟按一般使用習慣，建

物 1 層平臺係以其直上方建物之垂直投影範圍為準，故為避免發生困擾起見，嗣後受理建物第一次測量、登記時，對於有關建物 1 層平臺之認定，宜依左列各項審核辦理，以資統一：『（一）須其建物使用執照竣工平面圖上第 1 層內繪示有平臺。至如竣工圖上漏未註記者，須經建築管理機關證明確有平臺及其範圍，始得受理。（二）其平臺範圍以其直上方建築遮蓋物外緣垂直投影範圍為準。惟如使用執照竣工平面圖上繪註之平臺範圍小於上開投影範圍者，以竣工圖上繪註範圍為限。（三）竣工平面圖上繪註平臺位置範圍內註有其他設施者，該設施部分應予扣除，不得重複計入平臺範圍。』三、嗣後本市各地政事務所受理有關建物平臺第一次測量、登記時，請依前項研商結論辦理。……」

臺北市政府 95 年 7 月 5 日府工建字第 09560103901 號公告：「主旨：公告委任本府都市發展局辦理建築管理業務之事項，自中華民國 95 年 8 月 1 日起實施。……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、本件訴願及補充理由略以：

- （一）在臨○○路上之大廈法定空地及屋後停車場法定空地被違建占用，於 95 年間發現系爭建物登記謄本多出「24.69 平方公尺之補測陽臺」登記；雖市府都市發展局 96 年 1 月 30 日北市都建字第 09630248300 號函將之前准許停車場旁邊劃為陽臺之部分撤銷，但仍就其他 2 邊（臨○○路及防火巷）維持得劃為陽臺。
- （二）市府工務局 94 年 3 月 3 日北市工建字第 09451667200 號書函所引用之建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 20 款定義，顯與現行有效之建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 20 款之陽臺定義規定不符。且系爭○○樓房屋竣工平面圖並無陽臺之設計，亦無陽臺之外觀，現場更無任何平臺之存在，市府都市發展局卻認定為陽臺，即有錯誤。
- （三）市府都市發展局所認定者乃為○○樓建物有突出物，其外牆中心線下方為平臺，並非認定該建物（○○樓）「確有平臺」，被市府都市發展局認定為平臺之處，實際上為排水溝，顯然市府都市發展局並未實際勘查認定。
- （四）系爭建物周圍空地（臨○○路之空地、側面之防火巷、後面之停

車場），均屬康橋大廈區分所有權人共有之法定空地，各區分所有權人對於該法定空地為共有人，得依法使用、收益該法定空地。然市府都市發展局卻違法將臨○○路前及側面之防火巷之部分法定空地認定為「陽臺」，已侵害訴願人之權利。

- (五) 依現場照片所示，市府都市發展局所認定之「陽臺」實際上為排水溝，且系爭建物側面為防火巷、臨○○路為「機械化糞池」，竟無視使用執照竣工平面圖之註記，將法定空地部分劃為系爭建物之陽臺使用範圍，不但○○大廈之法定空地停車場難以使用，且於消防安全亦有顧慮。且造成系爭建物所有權人憑空多出數十平方公尺之陽臺建物，若以市價計算，多出數百萬元之價值，涉有圖利之嫌。
- (六) 若依市府都市發展局之認定，○○樓上方有遮蓋物之水平投影下方為陽臺，系爭建物防火巷上方（即建物南側）○○樓之陽臺寬為 100 公分，○○樓防火巷兩側牆壁寬為 313 公分，若系爭建物南側得補註 100 公分為陽臺，則成為 213 公分之寬度，在民國 59 年間規劃設計屋後（即西側）之法定空地為停車場。若防火巷通道僅為 213 公分寬，兩邊皆為水泥牆，試問汽車如何通過該狹長之防火巷而停放在停車場，市府都市發展局顯然未注意此項實際停車需要，卻持與本案無關之函釋作為違法處分之依據。
- (七) 依臺北市政府地政處 76 年 10 月 22 日北市地一字第 47585 號函所示，必須使用執照竣工平面圖上第 1 層建物繪有平臺，若漏未註記，須經建築管理機關證明「確有平臺及範圍」，該函明示若無平臺者，當無補測陽臺之可言。
- (八) 市府都市發展局對於訴願人質疑「在水溝上補註為陽臺」，將來如何疏濬問題置而不論。現場之水溝為「明溝」，若系爭建物當時之設計為「暗溝」，亦應有清理之出口，且若在地面之水溝上設置陽臺，若水溝有堵塞，試問如何清理疏濬？
- (九) 依市府都市發展局所引之內政部 83 年 9 月 22 日臺內營字第 8388396 號函釋及臺北市大安地政事務所 96 年 1 月 12 日函均明示使用執照竣工圖應有平臺之註記或證明確有平臺、陽臺之存在，始可補註。

四、卷查本案本府都市發展局以 96 年 1 月 30 日北市都建字第 09630248300 號函核准系爭建物陽臺之範圍，有本府工務局核發之 59 使字第 xxxx 號使

用執照原核准竣工圖說之配置圖、○○樓及○○樓平面圖、東向立面圖及竣工相片等資料影本可稽。是原處分所認定系爭建物陽臺之位置及範圍，自屬有據。

- 五、至訴願主張原核准竣工平面圖並無陽臺之設計，亦無陽臺之外觀及使用執照竣工圖應有平臺之註記或證明確有平臺、陽臺之存在始可補註云云。按陽臺突出建築物外牆中心線或其代替柱中心線超過 2.0 公尺，應自其外緣分別扣除 2.0 公尺作為中心線；而直上方無任何頂遮蓋物之平臺稱為露臺，直上方有遮蓋物者稱為陽臺；為建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 3 款及第 20 款所明定。且內政部 83 年 9 月 22 日臺內營字第 8388396 號函釋示：「……基於規劃設計需要，依規定設置之陽臺，於建築圖面上地面層外牆中心線或柱中心線或區劃中心線以外直上方有遮蓋物之投影範圍加註『陽臺』，非法所不許。」復據本府都市發展局答辯陳明「……陽臺補註之法令判定依據，係依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 3 款及第 20 款之陽臺定義規定辦理。經查上開第 3 款條文中明定，『陽臺突出建築物外牆中心線或其代替柱中心線超過 2.0 公尺，應自其外緣分別扣除 2.0 公尺作為中心線計算建築面積』。亦即『陽臺』突出建築物外牆中心線或其代替柱中心線未超過 2.0 公尺者，不計入建築面積計算。……○○樓平面圖…補註陽臺範圍之認定依據，即判定突出於其建物外牆中心線以外直上方有遮蓋物之投影範圍……係依 59 使字第 XXXX 號使用執照所核准○○樓平面圖說所標示陽臺範圍垂直投影於○○樓之範圍為標準…並已將該使用執照○○樓平面圖上標示為停車場設施使用之範圍予以更正扣除……」，並有相關平面圖及立面圖等影本附卷佐證。是本府都市發展局依核准系爭建物陽臺之坐落位置及其範圍，並非無據。
- 六、又訴願主張本府都市發展局所認定之「陽臺」實際上為排水溝，且系爭建物側面為防火巷、臨○○路為「機械化糞池」，竟無視使用執照竣工平面圖之註記，將法定空地部分劃為系爭建物之陽臺使用範圍；及未實際勘查、水溝如何疏濬等節。經查系爭建物陽臺位置及範圍之認定業如前述，且查本案防火巷係毗鄰地界線起寬度 150 公分之範圍內，與「機械化糞池」均未與系爭建物毗鄰；復據本府都市發展局答辯陳明系爭陽臺範圍「……不包括訴願人所稱之○○樓之防火巷位置及機械化糞池位置，且依 59 使字第 XXXX 號使用執照○○樓、○○

樓平面圖及東向立面圖.....顯示，其建築基地防火巷及化糞池之設置，並未緊臨系爭建物左側外牆及正面外牆，亦未設於○○樓陽臺垂直投影於○○樓之範圍內.....係依該申請建物依法所領有之使用執照相關圖說為標準，而非以申請時之現況為依據，故無另辦現場會勘之規定要求.....緊臨系爭建物正面及左側外牆之水溝暗管設置（其水溝繪製線條係以虛線標示），並不影響本府工務局及本局所為陽臺範圍之認定標準.....緊臨系爭建物左側外牆之地面層位置，亦無排水明溝之設置.....」，並有配置圖及 1 層平面圖影本可參，堪予採認。是訴願人執上開理由主張，應屬誤解。

七、另訴願主張本府都市發展局將系爭建物南側補註 100 公分為陽臺，則防火巷通道僅為 213 公分寬，兩邊皆為水泥牆，汽車如何通過狹長防火巷而停放在停車場乙節。經查本案防火巷寬度為 150 公分，亦如前述；復據本府都市發展局補充答辯陳明，於 57 年 11 月 15 日申辦建造執照當時適用之建築技術規則並無車道規劃設置等現行停車空間之設置規定，且 59 使字第 xxxx 號使用執照 1 樓平面圖所規劃之停車場範圍，亦無載明其提供停放之車型種類（汽車或機車或其他車種）；及○○樓平面圖說無標示汽車車道範圍，又申請建造執照當時之法令亦無車道留設規定；亦有民國 34 年 2 月 26 日內政部公布之建築技術規則及 57 年 11 月 15 日建築執照申請書等影本附卷可參。是上開訴願理由，尚不足採作對其有利之認定。從而，本府都市發展局依上開規定、函釋及圖說等據以認定系爭陽臺之位置及範圍，並無不合，原處分應予維持。

參、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為無理由；爰依訴願法第 77 條第 6 款及第 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

副主任委員 王曼萍

委員 陳 敏

委員 陳淑芳

委員 陳石獅

委員 陳媛英

委員 紀聰吉

委員 戴東麗

委員 蘇嘉瑞

委員 李元德

中 華 民 國 96 年 10 月 30 日

市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 張明珠 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）