

臺北市政府 97.07.25. 府訴字第 09770136200 號訴願決定書

訴 願 人：○○建設股份有限公司（原「○○建設股份有限公司」
）

代 表 人：楊○○

訴 願 代 理 人：吳○○ 律師

原 處 分 機 關：臺北市政府都市發展局

訴願人因違反建築法事件，不服原處分機關 97 年 2 月 13 日北市都建字第 09762629000 號函，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人於 93 年 6 月 24 日就本市內湖區西湖段○小段○○、○○、○○、○○、○○ - ○地號等 5 筆土地申請建造執照，經本府工務局（建築管理業務自 95 年 8 月 1 日起移撥原處分機關）於 94 年 4 月 29 日核發 94 建字第○○號建造執照；另案外人張○○就系爭 490 地號土地聲請法院准予假處分在案（臺灣士林地方法院民事執行處 93 年 6 月 1 日士院儀 93 執全秋字第 535 號），並經張○○向法院提起訴訟，經臺灣士林地方法院 94 年 12 月 16 日 94 年度訴字第 67 號民事判決、臺灣高等法院 95 年 11 月 29 日 95 年度上字第 110 號民事判決、最高法院 96 年 4 月 30 日 96 年度臺上 933 號民事裁定、臺灣士林地方法院 94 年 12 月 16 日 94 年度重訴字第 16 號民事判決、臺灣高等法院 95 年 11 月 29 日 95 年度重上字第 52 號民事判決、最高法院 96 年 3 月 30 日 96 年度臺上 660 號民事裁定等法院判決確定認系爭○○、○○、○○ - ○等地號土地四分之一所有權應移轉登記予張○○，張○○並據上開判決完成產權移轉登記。嗣上開○○、○○、○○ - ○地號土地所有權人張○○向原處分機關陳情撤銷系爭建造執照，經原處分機關以 96 年 11 月 27 日北市都建字第 09635612100 號函通知訴願人於文到 15 日內補具土地使用權同意書等，因訴願人未能依限補正，原處分機關乃依行政程序法第 117 條規定，認定原土地使用權同意文件非合法權利證明文件，而以 97 年 2 月 13 日北市都建字第 09762629000 號函撤銷 94 建字第 ○○ 號建造執照。訴願人不服，於 97 年 3 月 14 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、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 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.....。」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 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 10 日內審查完竣，合格者即發給執照.....。」

行政程序法第 117 條規定：「違法行政處分於法定救濟期間經過後，原處分機關得依職權為全部或一部之撤銷；其上級機關，亦得為之。但有下列各款情形之一者，不得撤銷：一、撤銷對公益有重大危害者。二、受益人無第 119 條所列信賴不值得保護之情形，而信賴授予利益之行政處分，其信賴利益顯然大於撤銷所欲維護之公益者。」第 119 條規定：「受益人有下列各款情形之一者，其信賴不值得保護：一、以詐欺、脅迫或賄賂方法，使行政機關作成行政處分者。二、對重要事項提供不正確資料或為不完全陳述，致使行政機關依該資料或陳述而作成行政處分者。三、明知行政處分違法或因重大過失而不知者。」

內政部 84 年 2 月 28 日臺內營字第 8476007 號函釋：「.....二、.....既已核發建造執照，是已為許可之處分，惟出具該土地權利證明文件之土地所有權人，嗣後經司法判決確定其與第三者間就該土地尚有基地租賃關係存在，是其未經土地承租人同意，就上開土地已無使用之權，爰其就上開土地所出具之土地使用同意書，即難謂係合法之土地權利證明文件。是原處分所據既非合法之土地權利證明文件，該處分即已失所附麗，其與建築法第 30 條之規定即難謂合，似應認係有瑕疵而得撤銷之行政處分.....。」

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。依據：行政程序法第 15 條及臺北市政府組織自治條例第 2 條規定。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.....。」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 系爭土地使用權同意書係由當時所有權人張○○於 93 年 4 月提供，訴願人屬土地法第 43 條規定之善意第三人，因信賴土地登記賦予絕對真實之公信力。
- (二) 訴願人據以向原處分機關申請系爭建造執照，亦經原處分機關審查後核發系爭建造執照。縱嗣後所有權人變更，亦不影響當時土地所有權人出具之土地使用權同意書之合法效力。
- (三) 本件訴願人領得系爭建造執照之基地範圍，除有○○地號外，另有○○、○○地號土地，自不得因建造執照之基地範圍內有任何一筆土地移轉予第三人，訴願人即須另提出土地使用權同意書，否則即撤銷原核發之建造執照；如此，豈非鼓勵透過移轉土地所有權，遂行撤銷建造執照之目的，訴願人權益顯被忽略。
- (四) 原處分機關審查申請人檢附之證件齊備即可，實無介入土地所有權之私人紛爭之必要。

三、卷查本案訴願人於 93 年 6 月 24 日就系爭 5 筆土地申請建造執照，經本府工務局於 94 年 4 月 29 日核發 94 建字第○○號建造執照；另案外人張○○就系爭 490 地號土地聲請法院准予假處分，再經張○○向法院提起訴訟，經法院判決確定認系爭○○、○○、○○ -○等地號土地四分之一所有權應移轉登記予張○○，張○○並據此完成相關產權移轉登記。原處分機關據○○、○○、○○ -○地號土地所有權人張○○撤銷系爭建造執照之陳情，函知訴願人限期補具土地使用權同意書等，因訴願人未能依限補正，遂依行政程序法第 117 條規定，以 97 年 2 月 13 日北市都建字第 09762629000 號函撤銷 94 建字第 0194 號建造執照案，自屬有據。

四、至訴願人主張本件土地使用權同意書係由當時所有權人張○○於 93 年 4 月提供，並無不合法；縱嗣後所有權人變更，亦不影響當時土地所有權人出具之土地使用權同意書之合法效力，原處分機關不得以此撤銷系爭建造執照；又本件訴願人領得系爭建造執照之基地範圍，除有○○地號外，另有○○、○○地號土地，自不得因建造執照之基地範圍內有任何一筆土地移轉予第三人，訴願人即須另提出土地使用權同意書云云。查本件本府工務局已核發之建造執照，雖屬已為許可之處分；惟本件係於 93 年 6 月 24 日提出建造執照之申請，且據卷附系爭土地使用權同意書影本所示，其標示之日期為 93 年 10 月 6 日，

均已於臺灣士林地方法院 93 年 6 月 1 日准予就系爭 490 地號土地假處分之後，此有土地登記謄本影本附卷可稽，是本件行政處分之違法性，為其所明知，其信賴不值得保護；另因法院確定判決，致原出具土地使用權同意書之人就系爭部分土地已無使用之權；原處分機關因而認原所有權人就上開部分土地所出具之土地使用權同意書，難謂係合法之土地權利證明文件，自無不合。訴願理由，不足採據。從而，原處分機關以原核發建造執照之處分係依據非合法之土地權利證明文件，而撤銷該處分，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 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 程明修

委員 戴東麗

委員 蘇嘉瑞

委員 李元德

中 華 民 國 97 年 7 月 25 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）