

訴 願 人 張○○
訴 願 人 邱○○
訴 願 人 蔣○○
訴 願 人 李○○
訴 願 人 黃劉○○
訴 願 人 董○○
訴 願 人 莊汪○○
訴 願 人 劉○○
訴 願 人 王周○○
訴 願 人 王○○
訴 願 人 蔣○○
訴 願 人 蔡○○
訴 願 人 王○○
訴 願 人 黃○○
訴 願 人 周○○
訴 願 人 陳○○

兼 訴 願 代 表 人

參 加 人 張○○
參 加 人 蔣○○

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 99 年 2 月 5 日 99 拆字第 0032 號拆除執照，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、查「臺北市○○區○○街二期整宅地區都市更新案」係由○○街二期整宅地區都市更新會籌備小組委託鍾○○建築師事務所，於民國（下同）91 年 4 月 8 日依都市更新條例第 11 條及其施行細則第 5 條規定，向本府申請自行劃定「○○街二期整宅地區都市更新單元」及申請核准「○○區○○街二期整宅地區都市更新事業概要案」，前經本府以 91

年5月6日府都四字第09100245400號函准予辦理。該更新單元內之土地及合法建築物所有權人等為自行實施更新事業，依都市更新條例第15條及都市更新團體設立管理及解散辦法第5條規定，申請籌設「臺北市○○區○○街二期整宅地區都市更新會」（下稱更新會），案經本府以91年10月21日府都四字第09108185700號函核准該更新會申請立案，並發給更新會立案證書。嗣更新會於92年12月16日擬具「臺北市○○區○○街二期整宅地區都市更新事業計畫說明書」向本府申請報核，本府乃以93年1月14日府都四字第09305132300號公告，公開展覽上開都市更新事業計畫案計畫書圖30日（展覽期間：自93年1月15日起公開展覽30日），本府都市發展局並於同年2月9日舉辦公聽會。嗣上開都市更新事業計畫案經提請臺北市都市更新審議委員會（現更名為臺北市都市更新及爭議處理審議會）93年4月22日第50次會議審議修正後通過，本府並以93年6月24日府都新字第09314864502號函准予核定實施。

二、嗣該案實施者（即更新會）賡續於96年1月10日召開「變更○○區○○街二期整宅地區都市更新事業計畫說明書」、「○○區○○街二期整宅地區都市更新事業權利變換計畫」公聽會後，於96年3月30日向本府申請「變更○○區○○街二期整宅地區都市更新事業計畫及擬定權利變換計畫案」報核，案經本府以96年7月6日府都新字第09630282500號公告，公開展覽上開都市更新事業計畫及擬定權利變換計畫書圖30日（展覽期間：自96年7月6日起至96年8月4日止公開展覽30日）。臺北市更新處嗣於96年8月1日舉辦更新會擬具之「變更臺北市○○區○○街二期整宅地區都市更新事業計畫及擬定權利變換計畫案」公聽會，嗣將全案提請臺北市都市更新及爭議處理審議會98年3月16日第13次會議及98年4月6日第14次會議審議修正後通過。本府嗣以98年6月16日府都新字第09830588202號函通知更新會，有關其擬具之「變更臺北市○○區○○街二期整宅地區都市更新事業計畫及擬定權利變換計畫案」，准予核定實施，並以98年6月16日府都新字第09830588200號公告核定上開都市更新事業計畫及擬定權利變換計畫案計畫書圖，並自98年6月17日零時起生效。

三、嗣更新會（代表人：林○○）乃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16人及參加人所有如附表所列建物在內之本市信義區吳興段2

小段 163-2 及 247 地號等 2 筆土地其地上建物之拆除執照，案經原處分機關於 99 年 2 月 5 日核發 99 拆字第 0032 號拆除執照。訴願人陳○○等 16 人不服上開拆除執照之核發，於 99 年 2 月 25 日經由原處分機關向本府提起訴願，3 月 30 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 16 人及參加人主張其等係 99 拆字第 xxxx 號拆除執照範圍內即附表所列建物所有權人或占有人，是其等申請撤銷 99 年 2 月 5 日 99 拆字第 0032 號拆除執照，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 11 條規定：「未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施該地區之都市更新事業。」第 15 條規定：「逾七人之土地及合法建築物所有權人依第十條及第十一條規定自行實施都市更新事業時，應組織更新團體，訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准：一、團體之名稱及辦公地點。二、實施地區。三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。四、有關會務運作事項。五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。六、其他必要事項。前項更新團體應為法人；其設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之。」第 19 條規定：「都市更新事業計畫由實施者擬定，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。擬定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定或變更後，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土地及合法建築物所有權人之同意者，於擬定或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前二項規定之限制。」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。但必要時，權利變換計畫之擬定報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。實施者為擬定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：

- (一) 系爭都市更新案是否達到都市更新條例規定的同意比例門檻不無疑義，如果沒達到，臺北市都市更新處就是違法圖利林○○等人，有違造文書、圖利之嫌。
- (二) 原處分機關將訴願人合法取得之原建造執照及使用執照作廢竟未通知訴願人等，卻私下授予林○○等人拆除執照，故此一拆除執照當屬違法。
- (三) 臺北市政府私相授受林○○等人拆毀合法建物之拆除執照，不顧訴願人生命財產遭受破滅，無立錐之地的危險困境，已涉強拆民宅奪人土地及刑事公共危險罪。

四、查「臺北市○○區○○街二期整宅地區都市更新案」係由更新會擔任實施者，其擬具之「變更臺北市○○區○○街二期整宅地區都市更新事業計畫及擬定權利變換計畫案」，業經本府以 98 年 6 月 16 日府都新字第 09830588202 號函准予核定實施，有本府前揭函附卷可稽。則更新會自得以實施者名義，向原處分機關申請權利變換計畫範圍內包含如附表所列訴願人等 16 人及參加人所有本市信義區吳興段 2 小段 163-2 及 247 地號等 2 筆土地其地上建築物之拆除執照，是原處分機關依都市更新條例第 34 條規定核發 99 拆字第 xxxx 號拆除執照，自屬有據。

五、至訴願人主張本件都市更新案是否達到都市更新條例第 22 條規定的同意比例門檻尚有疑義；原處分機關將訴願人合法取得之原建造執照與使用執照作廢竟未通知訴願人，卻私下授予林○○等人拆除執照，此一拆除執照當屬違法等節。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。」都市更新條例第 34 條定有明文。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，本案實施者即更新會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，是原處分機關據以核發 99 拆字第 xxxx 號拆除執照，依前開說明並無違誤。又系爭拆除執照之核發程序，就本府 98 年 6 月 16 日府都新字第 09830588202 號函准予實施上開權利變換計畫之內容並不予審究，訴願人對於該准予實施之處分如有不服

，應循行政爭訟程序以為救濟。另本案拆除執照之申請，既經原處分機關核准，則拆除執照範圍內建物之原建造執照及使用執照即無存在之必要，因此原處分機關於核發之拆除執照內將原有執照併案作廢，則縱令有未通知訴願人等利害關係人之情事，惟其所生影響僅係訴願人等利害關係人提起訴願救濟其訴願期間起算點之計算問題，與原處分機關核發系爭拆除執照有無違誤係屬二事。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關於 99 年 2 月 5 日核發 99 拆字第 XXXX 號拆除執照，揆諸首揭規定，並無不合，應予維持。

六、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（信義區吳興段 2 小段	建 物 門 牌	坐落地號（信義區吳興段 2 段）
1	劉○○	1327	吳興街○○巷○○弄○○號	247
2		1328	吳興街○○巷○○弄○○號	247
	莊汪○○			
3		1330	吳興街○○巷○○弄○○號	247
		1332	吳興街○○巷○○弄○○號	247
4	黃○○	1335	吳興街○○巷○○弄○○號	247
		1338	吳興街○○巷○○弄○○之○○號	247

5	董○○	2147	吳興街○○巷○○弄 ○○號	247
6	張○○	1872	吳興街○○巷○○弄 ○○號	247
7	王○○	1371	吳興街○○巷○○弄 ○○之○○號	247
8	王周○○	1372	吳興街○○巷○○弄 ○○之○○號	247
		1331	吳興街○○巷○○弄 ○○號	247
9	蔡○○	1342	吳興街○○巷○○弄 ○○之○○號	247
10	陳○○	1853	吳興街○○巷○○弄 ○○之○○號	247
11	蔣○○	02106	吳興街○○巷○○弄 ○○之○○號	247
12	黃劉○○	1477	吳興街○○巷○○弄 ○○之○○號	247
13	蔣○○	1982	吳興街○○巷○○弄 ○○之○○號	247
14	李○○	1376	吳興街○○巷○○弄 ○○之○○號	247

15	邱○○	1383	吳興街○○巷○○弄	247
			○○之○○號	
16	王○○	1366	吳興街○○巷○○弄	247
			○○之○○號	
編號	參加人			
1	張○○	1367	吳興街○○巷○○弄	247
			○○之○○號	
2	蔣○○	1358	吳興街○○巷○○弄	247
			○○之○○號	
備註	周○○占有之本市信義區吳興街○○巷○○弄○○之○○號○○樓建物，迄至目前為止尚未為建築物所有權第一次登記。			

訴願審議委員會主任委員 蔡 立 文

副主任委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 陳 石 獅

委員 紀 聰 吉

委員 戴 東 麗

委員 林 勤 綱

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

中華民國 99 年 6 月 21 日

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，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）

