

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

訴 願 代 理 人 ○○○律師

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人等6人因雜項執照事件，不服原處分機關民國112年10月3日112雜字第XXXX號雜項執照，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市文山區○○路○○段○○巷○○號至○○號（雙號）等建築物（下稱系爭建物）坐落於本市文山區○○段○○小段○○地號（下稱系爭土地）等土地，領有 75使字第XXXX號使用執照，為地上5層地下1層3棟85戶之RC造建築物，核准用途為集合住宅等，訴願人等 6人分別為系爭建物○○號○○樓至○○樓所有權人。案外人○○○等12人（下稱起造人）委由設計人○○○建築師事務所（下稱設計人）於民國（下同） 111年10月14日檢具雜項執照申請書等相關文件，向原處分機關申請於系爭建物○○號至○○號及系爭土地增設升降機 1座之雜項執照，經原處分機關審查後，審認有須說明是否為該幢全數同意或是否涉及不同意戶無產權範圍拆除等應修改或補正事項，乃通知起造人應修正或補正。嗣經起造人及同意戶（含訴願人○○○、○○○、○○○、○○○○等4人，嗣上開訴願人分別於111年11月9日、11月9日、11月 13日、11月13日撤回同意）以111年10月26日土地使用通知書通知尚未同意增建電梯之系爭土地所有權人；復於112年3月30日於○○日報刊登公告略以：「……將於臺北市文山區○○路○○段○○巷○○號……○○號……○○號……○○號之中庭法定空地增設電梯一座，特此通知……不同意戶……」於112年4月24日檢具雜項執照申請書等相關資料申請復審，經原處分機關依申請雜項執照之規定項目予以審查，並審認增設升降機應檢附之相關土地及建築物權利證明文件及土地使用權同意書等符合規定，乃於 112年10月3日核發112雜字第XXXX號雜項執照（下稱系爭雜項執照）。訴願人等6人不服，於 112年11月3日向本府提起訴願，112年11月21日補正訴願程式及補充訴願理由，112年12月26日、113年1月23日及113年1月31日補充訴願理由，113年3月4日補充訴願資料、113年3月8日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、查本件訴願人等 6人為系爭雜項執照之建築基地即系爭土地所有權人之一，主張增設升降機影響其等所有權、日照權、健康及安全等；是

其等就系爭雜項執照之核發，應認有法律上利害關係，得提起本件訴願；另訴願人等 6 人提起訴願日期（112 年 11 月 3 日）距系爭雜項執照核發日期（112 年 10 月 3 日）雖已逾 30 日，惟原處分機關未查告訴願人等知悉系爭雜項執照日期，訴願期間無從起算，是尚無訴願逾期問題，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 4 條規定：「本法所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。」第 7 條規定：「本法所稱雜項工作物，為營業爐、水塔……升降設備……等。」第 25 條第 1 項規定：「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 28 條規定：「建築執照分左列四種：……二、雜項執照：雜項工作物之建築，應請領雜項執照……。」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，應於十日內審查完竣，合格者即發給執照……。」第 34 條第 1 項規定：「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關審查或鑑定建築物工程圖樣及說明書，應就規定項目為之，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依本法規定簽證負責……。」第 101 條規定：「直轄市、縣（市）政府得依據地方情形，分別訂定建築管理規則，報經內政部核定後實施。」

建築技術規則建築設計施工編第 55 條第 2 項規定：「本規則中華民國一百零二年一月一日修正生效前申請建造執照，並於興建完成後領得使用執照之五層以下建築物增設升降機者，得依下列規定辦理：一、不計入建築面積及各層樓地板面積。其增設之升降機間及升降機道於各層面積不得超過十二平方公尺，且升降機道面積不得超過六平方公尺。二、不受鄰棟間隔、前院、後院及開口距離有關規定之限制……。」

臺北市建築管理自治條例第 1 條規定：「本自治條例依建築法（以下簡稱本法）第一百零一條規定制定之。」第 8 條第 1 項第 2 款規定：「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：……二、雜項執照：（一）土地所有權狀影本。但申請人非土地所有權人者，應檢附土地使用權利證明書。（二）原建築物之合法證明文件及現地彩色照片。（三）臨接建築線建造者，應檢附建築線指示（定）圖。（四）圖樣：地形圖、平面圖、立面圖、斷面圖及詳細圖，必要時並應檢附結構計畫。（五）其他必要之文件。」

建築物於共有土地增設升降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定第 2 點規定：「符合本規則建築設計施工編第五十五條規定之公寓大廈，其申請增設升降機應檢附土地及建築物權利證明文件，得依本作業規定辦理。」第 3 點規定：「於第二點所定公寓大廈增設升降機者，申請建造執照或雜項執照，其土地權利證明文件應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分

之二者，其人數不予計算。」第 5 點規定：「於共有土地上增設升降機，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。前項通知方式及內容如下：（一）部分共有人於增設升降機之前，應先行通知他共有人。（二）書面通知應視實際情形，以雙掛號之通知書或郵局存證信函為之。（三）公告代替通知他共有人者，應以他共有人住址不明或經通知而無法送達者為限。（四）公告可直接以布告方式，由村（里）長簽證後，公告於土地所在地之村（里）辦公處，或以登報方式公告之。（五）通知或公告之內容應記明土地標示、處理方式、受通知人及通知人之姓名住址及其他事項。（六）他共有人已死亡者，應以其繼承人為通知或公告之對象。（七）委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。」第 6 點規定：「於共有土地上增設升降機，申請建造執照或雜項執照時，應於土地使用權同意書列明全體共有人及其繼承人，並於執照申請書註記依本作業規定辦理，如有不實，起造人及土地共有人願負法律責任；主管建築機關無須審查其通知或公告之文件。」第 8 點規定：「於建築物共有部分增設升降機，涉及申請變更使用執照者，其建築物權利證明文件應以該共有部分之共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。於建築物登記為專有部分樓梯間增設升降機，涉及申請變更使用執照者，其建築物權利證明文件，應以登記為專有部分之樓梯間全體所有權人數過半數，及該樓梯間專有部分總面積過半數之同意行之。但超過該樓梯間專有部分總面積三分之二者，其人數不予計算。」

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、本件訴願及補充理由略以：○○社區 108 年 6 月 1 日區分所有權人會議係抽象性同意各棟推動加裝電梯之申請，並非就具體申請個案為同意之決議，申請人未提出具體設計案經住戶全體同意即提出本件增設升降機之雜項執照申請，其未提出申請增設電梯經區分所有權人會議同意通過決議資料，且原處分審查程序中，曾有需補件情事，應重新再取得同棟住戶之同意；已有多位住戶撤回同意書，原處分機關不應逕予准許系爭雜項執照，請撤銷系爭雜項執照。
- 四、查起造人委由設計人檢具雜項執照申請書及應附之土地及建築物權利證明等文件，向原處分機關申請於系爭建物○○號至○○號及系爭土地增設升降機 1 座之雜項執照，經原處分機關審核符合建築法、建築技術規則建築設計施工編第 55 條第 2 項規定、建築物於共有土地增設升降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定及臺北市建築管理自治條例等相關法規，有雜項執照申請書、建造執照及雜項執照規定項目審查表、土地使用權同意書、建物使用權同意書、建築物於共有土地增設升降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定建築師綜理表等影本附卷可稽，系爭雜項執照之核發，自屬有據。
- 五、至訴願人等 6 人主張 108 年 6 月 1 日區分所有權人會議係抽象性同意各棟推動加裝電梯之申請，申請人未提出具體設計案經住戶全體同意即提

出本件增設升降機之雜項執照之申請，其未提出申請增設電梯經區分所有權人會議同意通過決議資料，且原處分審查程序中，曾有需補件情事，應重新再取得同棟住戶之同意；已有多位住戶撤回同意書，原處分機關不應逕予准許，請撤銷系爭雜項執照云云。經查：

- (一) 按為因應高齡者及行動不便者之居住需求，維護共有土地所有人之共同利益，執行公寓大廈於共有土地依建築技術規則建築設計施工編第55條規定，增設升降機應檢附土地及建築物權利證明文件相關事宜，內政部訂有建築物於共有土地增設升降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定，以資遵循；其第3點規定公寓大廈增設升降機者，申請雜項執照，其土地權利證明文件應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之；但應有部分合計逾3分之2者，其人數不予計算；其第5點規定於共有土地上增設升降機，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。其第8點規定於建築物共有部分增設升降機，涉及申請變更使用執照者，其建築物權利證明文件應以該共有部分之共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾3分之2者，其人數不予計算。
- (二) 查系爭建物係102年1月1日建築技術規則修正前領得使用執照之5層以下建築物，為符合建築技術規則建築設計施工編第55條規定之公寓大廈，本件起造人委由設計人檢具雜項執照申請書及應附之土地及建築物權利證明等文件，向原處分機關申請於系爭建物及系爭土地增設升降機1座之雜項執照，經原處分機關審查後，於111年10月27日雜項執照申請案審核結果表「應修改或補正事項」欄簽註：「……請說明是否為該幢全數同意或是否涉及不同意戶無產權範圍拆除。」等意見通知起造人應修改或補正；嗣經起造人及同意戶（含訴願人○○○、○○○、○○○、○○○○等4人，嗣上開訴願人分別於111年11月9日、11月9日、11月13日、11月13日撤回同意）以111年10月26日土地使用通知書通知尚未同意增建電梯之系爭土地所有權人；復於112年3月30日於○○日報刊登公告通知不同意戶上開增建電梯事宜，於112年4月24日檢具雜項執照申請書、綜理表切結書、建築物於共有土地增設升降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定綜理表、建築技術規則建築設計施工編第五十五條第二項綜理表等相關資料申請復審，經原處分機關依申請雜項執照之規定項目予以審查，並審認增設升降機應檢附之相關土地及建築物權利證明文件及土地使用權同意書等符合建築法、建築技術規則建築設計施工編第55條第2項規定及建築物於共有土地增設升降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定等相關法規，有系爭雜項執照申請書、建造執照及雜項執照規定項目審查表、土地使用權同意書、建物使用權同意書、建築物於共有土地增設升降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定建築師綜理表等影本在卷可稽。
- (三) 又依原處分機關112年12月1日北市都建字第1123082709號函所附訴願答辯書理由三記載略以：「……依據內政部訂定之建築物於共有

土地增設升降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定，為因應高齡者及行動不便者之居住需求，維護共有土地所有人之共同利益，故增設升降機應檢附之權利證明文件已降低門檻至共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意即可。因本案前經訴願人迭次陳情撤銷某部分土地所有權人之土地使用權同意書，故本局請設計人分別核實計算108年提出土地使用權同意書之人數及權利比例（108年版），以及扣除111年出具撤銷土地使用權同意書和112年新簽土地使用權同意書後之人數及權利比例（112年版），查112雜字第XX XX號雜項執照卷宗，設計人彙整之資料顯示，如以 108年原出具相關同意書之土地所有權人同意權利比例為55.31%，土地所有權人同意人數為55.94%，建物所有權人同意權利比例為64.55%，建物所有權人同意人數為59.09%；扣除後續於111年出具撤銷同意書及112年另新增出具同意書之比例計算後，土地所有權人同意權利比例為56.95%，土地所有權人同意人數為54.25%，建物所有權人同意權利比例為64.55%，建物所有權人同意人數為59.09%……以上不論是否扣除出具聲明撤銷同意書之土地及建物權利人比例，後續因新增新簽署之土地使用權同意書，故皆已達建築物於共有土地增設升降設備應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定之過半建物及土地權利同意比例及同意人數過半之門檻。又依據上開作業規定第 5點規定應事先以書面通知或公告土地共有人之程序，起造人業檢附該公告刊登於 112年3月30日○○日報之證明……並附111年10月27日以郵局雙掛號通知土地共有人之回執聯……認定其已完備法定通知程序……」是原處分機關審核申請雜項執照應檢附之申請書及相關文件、土地及建物共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意之土地權利證明文件等，且起造人業以書面通知並公告土地共有人，核認符合上開規定，予以核發系爭雜項執照，並無違誤。訴願人等 6人雖主張有多位住戶撤回同意書，原處分機關已請設計人分別核實計算108年提出土地使用權同意書之人數及權利比例（108年版），以及扣除111年出具撤銷土地使用權同意書暨112年新簽土地使用權同意書後之人數及權利比例（112年版），縱扣除出具聲明撤銷同意書之土地及建物權利人比例，後續因新增新簽署之土地使用權同意書，故皆已達建築物於共有土地增設升降設備應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定之過半建物及土地權利同意比例及同意人數過半之門檻。至訴願主張原處分審查程序中，曾有需補件情事，應重新再取得同棟住戶之同意一節，應屬誤解，不足採據。

- （四）另依原處分機關112年12月1日北市都建字第1123082709號函所附訴願答辯書理由三記載略以：「……（七）……查卷內檢附之會議紀錄顯示……本次會議依公寓大廈管理條例第32條重新召集會議規定召開，並依簽到簿出席比例，該次會議出席人數有63人（佔全體73.26%），出席之區分所有權比例達69.61%，已達規定重新召集會議之法定門檻，故該次會議可作成決議自屬當然。又查本次會議紀錄提案二記載『請大會同意本社區裝設電梯並授權管委會配合申辦增設電梯及申請市府補助案……決議：照原提案通過。（贊成51票

，反對8票）……。」，依上開條例第三十二條規定以出席人數過半數及其區分所有權比例出席人數占區分所有權合計過半數之同意作成決議，故該提案同意比例也達法定門檻，且會議提案也明確載明同意社區各棟推動加裝電梯等語……經查訴願人所述設計細部圖說事項非屬上開條例第十一條應作成決議事項，應屬上開條例第三十六條有關管委會之職務：『……一、區分所有權人會議決議事項之執行。……』，須另於管理委員會會議紀錄內討論，惟昇降機雜項執照申請案依據上開條例第十一條僅須取得區分所有權人會議決議，並未要求應檢附管理委員會會議決議紀錄，是否應取得該棟住戶完全共識係屬社區自治範疇，非屬核發雜項執照要件……」訴願人尚難以該區分所有權人會議僅抽象同意，該申請案之起造人未提出申請增設電梯經區分所有權人會議同意通過決議資料等為由主張撤銷原處分。訴願人等 6 人主張各節，均難採據。從而，本件原處分機關核發系爭雜項執照，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

六、另訴願人等 6 人就系爭雜項執照申請停止執行一節，業經本府審酌並無訴願法第 93 條第 2 項規定得停止執行之情事，並以 112 年 12 月 12 日府訴二字第 1126086569 號函復訴願人等 6 人在案；又訴願人申請調查證據一節，本府業審酌本件卷附相關證據，事證已臻明確，併予敘明。

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。

訴願審議委員會主任委員	連	堂	凱
委員	張	慕	貞
委員	王	曼	萍
委員	盛	子	龍
委員	洪	偉	勝
委員	邱	駿	彥
委員	郭	介	恒
委員	宮	文	祥

中華民國 113 年 3 月 14 日
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：臺北市士林區福國路 101 號）