臺中高等行政法院判決

110年度訴字第138號
111年9月29日辯論終結

原　　告　允瑞富建設股份有限公司

代　表　人　黃添進
訴訟代理人　林元浩　律師
被　　告　臺中市政府都市發展局

代　表　人　黃文彬
訴訟代理人　方成楓
參　加　人　林正堂

　　李枝宏
　　尤碧玉
　　林文俊

共　　同
訴訟代理人　楊榮富　律師

上列當事人間建築法事件，原告不服臺中市政府中華民國110年4月1日府授法訴字第1100076506號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主　文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、爭訟概要：

原告（更名前為振堡建設股份有限公司）於民國（下同）102年間以其負責人黃進添為起造人，就臺中市大里區光正段274-18地號土地(原為訴外人陳金蘭所有，下稱系爭土地)申請領有102中都建字第00340號建造執照（下稱340號建照）

在案。該建案於102年3月4日申報開工，最後可展期之竣工期限為107年6月4日，因該建案未如期申報竣工，340號建照遭被告依建築法第53條認定失效。於106年間，系爭土地、建物及其使用權附加價值、340號建照經臺灣臺中地方法院（下稱臺中地院）拍賣，由參加人林文俊、林正堂、尤碧玉、李枝宏等4人（下合稱參加人）拍定取得，並領有106年10月27中院麟民執105司執洋字第26847號臺灣臺中地方法院證明書（下稱權利書狀證明書）。參加人持前開證明書向被告申請拆除執照，經被告於108年9月6日核發108中都拆字第373號拆除執照（下稱原處分）。原告不服被告核發原處分，於110年1月26日向臺中市政府提起訴願，經臺中市政府以原告非屬原處分之相對人及利害關係人，其訴願為不合法為由，於110年4月1日以府授法訴字第1100076506號訴願決定書（下稱訴願決定）不受理。原告仍不服，於是提起本件行政訴訟。

二、原告起訴主張及聲明：

㈠主張要旨：

1.程序事項：

⑴原告在系爭土地上已建造有鋼筋混凝土造的地下一層(樓地板面積2,117.96平方公尺)及地下二層(樓地板面積2,107.6平方公尺)之停車空間與機房(下稱系爭建物)。嗣因系爭土地所有人陳金蘭之私權糾紛，致使系爭土地連同系爭建物中的地下二層(樓地板面積2,107.6平方公尺)均遭聲請臺中地院准予拍賣，終由參加人林文俊、林正堂、尤碧玉及李枝宏等4人(即原處分相對人)拍定取得所有權，其等並領有臺中地院核發之權利證明書。觀之前開權利證明書內容可知，原告所有系爭建物之地下一層(樓地板面積2,117.96平方公尺)、地下基礎水箱、假設工程擋土柱【地下基礎水箱、假設工程擋土柱之市價高達新臺幣（下同）近6千多萬元】皆非拍賣標的，原告仍為系爭建物地下一層之所有人，且為之權利人。而原處分之拆除範圍包

含系爭建物全部，顯將影響原告之法律上權益。依「新保護規範理論」審查原處分作成之法律依據，即建築法第26條、臺中市建築管理自治條例第45條規定，可知原告為前開法律所保障之特定之人，當為原處分之法律上利害關係人甚明。既原告公法上權利因被告違法作成之原處分而受侵害，經提起訴願未獲救濟，原告當具有權利保護之必要，爰依行政訴訟法第4條第1項規定，提起本件撤銷訴訟，核屬適格當事人。

⑵參諸參加人拆除執照申請書之「拆除物地址欄」記載「臺中市大里區光正段0274-0018地號」、「備註欄」記載「原建造執照102中都建字340號」等語，已明確記載340號建照及系爭建物所坐落土地，足見原處分擬拆除物確為原告依340號建照所興建之系爭建物，原告既為擬拆除物連結之「建造執照持有人」，揆諸上開說明，原告自當為原處分之法律上利害關係人，因參加人拍定取得所有權之範圍不包含系爭建物之地下一層、地下基礎水箱、假設工程擋土柱（地下基礎水箱、假設工程擋土柱之市價高達近6千多萬元），原處分竟許可其等拆除範圍包含系爭建物全部，原處分作成實已侵害原告財產權，經原告提起訴願未獲救濟，自有權利保護之必要，爰依行政訴訟法第4條第1項規定提起本件撤銷訴訟，原告為當事人適格。

⑵原告於108年8月1日發現參加人突然僱工著手拆除系爭建物地下一層及二層，旋即對其等告發刑事毀損罪，並在獲知其等有向被告提出相關申請後，也立即請求被告勿同意其申請，惟未獲被告回應。原告係在被告109年1月30日作成中市都建字第109001601717號函後，始知被告更早之前已作成原處分。被告作成原處分，甚於109年1月30日作成中市都建字第1090016017號函變更原處分內容時，均未告知或送達原告，原告無從得知被告已作成原處分，更不知被告曾經變更原處分之規制範圍，被告實有未合法送達已知的利害關係人，且漏未救濟教示之瑕疵。原告在另案民

事訴訟中獲悉參加人有向被告提出與340號建照有關之申請時，為了解其等申請之緣由與項目，多次要求被告准允原告閱覽相關卷宗，且不得同意其等之申請，惟皆未獲被告正面回應，原告自無從知悉被告是否有作成、於何時作成原處分。而被告109年1月30日中市都建字第1090016017號函雖稱「更正」，然觀其內容係變更參加人本來依原處分可得拆除之標的範圍，屬於變更原處分規制效力之客觀範圍，實非誤寫、誤算一類的顯然錯誤，從而原處分之確認效力等效力內容在被告對外作成前揭中市都建字第1090016017號函之日始得以具體確知，並對外拘束被告及處分相對人；既然被告係於109年1月30日作成前揭函，且未合法告知或送達原告，而原告偶然間得知前揭中市都建字第1090016017號函後，始知被告更早之前有作成原處分，違法許可參加人拆除系爭建物之地下一層，旋於110年1月26日就原處分提起訴願，距前揭中市都建字第171090016017號函作成日尚未逾越1年，則原告就原處分提起行政救濟，應屬適法。

2.實體事項：

⑴被告在受理本件申請拆除執照案，作成原處分之程序中，明知系爭拆除執照申請案之拆除物即為系爭建物，340號建照持有人為原告，可預見其作成原處分將嚴重影響原告依340號建照所表彰之公法上權利，明知原告為法律上利害關係人，卻未見給予原告陳述意見之機會，已違背行政程序法第39條第1項規定；原處分作成後也未送達原告，不符行政程序法第100條第1項前段規定，足見被告作成原處分確有恣意違法。被告前開違法顯然未保障原告「受告知權」，而未盡我國憲法上「正當法律程序」之客觀義務，不符憲法第15條保障人民財產權之意旨。是本件原處分之作成實已違法。

⑵本件即便參加人拍定取得系爭土地及建物地下二層之所有權，權利人仍為原告，而340號建照有效日期至111年5月1

3日，因應武漢肺炎，可再自動展延2年，顯然被告作成原處分之整個程序過程中，340號建照仍屬有效之行政處分，並為被告所明知。既原處分之法律效果係取代340號建照，同時課與原告容忍義務，甚而發生廢止340號建照之效力，顯然原告公法上權利義務已受規制，原告當然為原處分之法律上利害關係人，然被告自始未予原告陳述意見之機會，且原處分作成後也未送達原告，嚴重侵害原告權益，原處分顯然有違法瑕疵，應予撤銷：

①依最高法院94年度臺抗字第865號民事裁定之意旨，建照執照核發後，除依法律規定申報變更起造人之外，即便建造執照所連結之建築物所有權已發生移轉，其建造執照並未連同移轉，權利人仍為原申請人。本件縱然系爭土地及系爭建物之地下二層業經拍賣程序由參加人拍定取得所有權，然而依前開說明，340號建照之權利人並未發生變動，仍為原告；且觀諸臺中地院核發與參加人之權利證明書亦有明確記載，該起查封拍賣程序之標的僅有系爭土地及系爭建物之地下二層等2筆不動產，不包含340號建照及系爭建物之地下一層、地下基礎水箱、假設工程擋土柱（其中地下基礎水箱、假設工程擋土柱之市價高達近6千多萬元），即便法院拍賣程序有將340號建照之附加利益評估在拍賣價額中，並不當然認為340號建照之權利人業已移轉。據此，本件在前開民事強制執行程序完成後，340號建照之權利人仍為原告甚明，且此事在被告系統查詢便可得知，是被告必定知曉。

②經查，340號建照之領照日期為102年2月5日，應於領照後6個月內開工，本來建築期限為「自核准開工日起27個月內竣工」，惟自102年11月25日起至106年11月1日止，系爭土地便因土地所有人即訴外人陳金蘭之私權糾紛，連續遭到假處分、假扣押及查封拍賣等強制執行程序，有系爭土地異動索引可稽，此期間雖原告之340號

建照未遭主管機關廢棄，但因前開程序仍發生不能繼續施工之效果，且系爭土地遭民事強制執行之緣由係因土地所有人陳金蘭之私權糾紛所致，顯然不可歸責於原告，是以自102年11月25日起至106年11月1日止，共計4年10個月又38天，不可算入建築法第53條第1項之建築期限。次查，340號建照曾經依法展延至107年6月4日，此有340號建照「備註欄」記載「予以竣工展期至107年6月4日」為稽，可見340號建照本來依法核准與展延之建築期限屆滿日為107年6月4日，而自翌日即107年6月5日起，應再加計前揭不能施工日數，即4年10個月又38天，則340號建照之有效日期至111年5月13日。況查，為因應武漢肺炎肆虐，嚴重影響營造產業之經營，被告更於109年4月7日公告「自即日起建照期限自動展延2年」，此有臺中市政府新聞稿在卷可稽，從而原告所持有340號建照之建築期限可再自動展延2年。

③據上以觀，被告作成原處分之日(108年9月6日)及整個審查程序過程中，340號建照確屬有效之行政處分無疑，且依上所述，即便參加人拍定取得系爭土地及建物之所有權，權利人仍為原告。既原處分之法律效果係取代原告所持有340號建照，賦予參加人有拆除系爭建物之公法上權利，同時課與原告容忍義務，甚至發生廢止340號建照之效力，顯然原告公法上權利義務將因原處分作成而受規制，原告當然為法律上利害關係人，然被告自始未予原告陳述意見之機會，且原處分作成後也未送達原告，嚴重侵害原告之權益，原處分顯然有違法瑕疵，應予撤銷。

⑶參加人拍定取得所有權之範圍不包括系爭建物地下一層(面積2,117.96平方公尺)及地下基礎水箱、假設工程擋土柱，其所有人仍為原告。然被告作成原處分許可參加人拆除之範圍竟包括地下一層，顯然有未盡調查之責，更有認定事實錯誤之嚴重瑕疵；而作成處分之過程也未曾通知原

告，未盡其依法應避免侵害他人財產權之國家保護義務，其中地下基礎水箱、假設工程擋土柱之市價就高達近6千多萬元，被告嚴重侵害原告財產權，是原處分確有重大瑕疵，應予撤銷。

①參加人拍定取得所有權範圍除系爭土地外，僅有系爭建物之地下二層，此從臺中地院核發之權利證明書之不動產標示中「建物標示欄」內「房屋層數欄」記載「地下二層」、「樓層面積欄」記載「2107.6」可稽，顯然系爭建物之地下一層(面積2,117.96平方公尺)及地下基礎水箱、假設工程擋土柱，其所有人仍為原告。然被告作成原處分許可參加人拆除之範圍竟包括地下一層全部，此有原處分「拆除物概要欄」記載「B1F 棟地下001層、面積2117.96」、「B2F 棟地下002層、面積2107.6」、「建築面積4225.56」等語。

②系爭建物之地下一層及地下基礎水箱、假設工程擋土柱均非參加人拍定取得所有權，他等便無拆除系爭建物地下一層之權限，被告未予詳查，即作成原處分，顯然有未盡調查之責，更有認定事實錯誤之嚴重瑕疵。若被告認為系爭建物地下一層有拆除必要，因申請人與所有人並非同一，被告應通知所有人即原告陳述意見，並在原處分作成後送達原告，然被告未曾通知原告，終致原告對系爭建物之地下一層及地下基礎水箱、假設工程擋土柱之所有權遭受參加人拆除，有拆除照片可稽，地下基礎水箱、假設工程擋土柱之市價高達近6千多萬元，被告核發原處分時顯然未盡避免侵害他人財產權之國家保護義務，已嚴重侵害原告財產權甚深，原處分之作成有重大瑕疵，已然違法，應予撤銷。

⑷查系爭土地所有人陳金蘭之另一筆坐落臺中市大里區光正段274-12地號、面積：6,005.45平方公尺之土地，前由原告擔任起造人並領有102中都建字第623號建造執照，且由訴外人鴻運營造有限公司為承造人，卻因地主陳金蘭個人

債務關係，該筆土地於103年3月18日遭債權人沈信明聲請法院查封拍賣，由訴外人饒錦河、林冠宇、趙信賓、廖奕鑫等4人拍定取得所有權，並於104年6月29日完成點交，而後訴外人茂洋建設股份有限公司就前開102中都建字第623號建造執照向被告申請延長建築期限時，被告認定前揭查封日至點交日期間確不可歸責原起造人(即原告)與承造人致無法繼續施工，符合內政部75年10月24日臺內營字第450002號函釋意旨，最終核准展延建築期限，上情均有274-12地號土地第二類登記謄本及異動索引、被告104年9月24日中市都工字第1040151010號核准函可稽。既然被告認為274-12地號土地因地主陳金蘭個人債務遭到查封拍賣，其無法繼續施工之原因不可歸責原起造人(即原告)與承造人，且如上述，本件系爭土地之原起造人與承造人同樣為原告及鴻運營造有限公司，自102年11月25日起至106年11月1日止也係因地主陳金蘭及其受託人黃進安之個人債務先後遭到假處分、假扣押而無法繼續施工，其無法施工原因與274-12地號土地無法施工原因完全相同，皆係原地主陳金蘭及其受託人黃進安之個人債務糾紛所致，則基於憲法第7條規定「平等原則」、行政程序法第6、8條規定及「行政自我拘束原則」，等者等之，相同事項應為相同對待，不可為無理由差別對待之法理，被告理應認定系爭土地於102年11月25日起至106年11月1日止之期間內無法繼續施工之原因，也不可歸責於原告，並應同意此期間不可算入建築法第53條第1項規定之「建築期限」才是，而今卻為相反之認定，顯然被告認定340號建照已失效之答辯，已違反上開規定及行政自我拘束原則，確不足採。

⑸被告所提最高行政法院110年度上字第83號判決，訴訟標的其一為「104年7月21日函」，其內容係變更光正段274-12地號土地上原核發之102中都建字第623號建照的起造人與承造人；其二則係「被告核發373號拆照(即本件原處分)前准予變更340號建照之起造人及承造人函文」，業經

最高行政法院審認查無此函文存在，可見最高行政法院110年度上字第83號判決之既判力客觀範圍不包括本件系爭原處分，是被告此節應有誤會，核不可採。

⑹有關臺中地院民事執行處106年8月25日通知所載「地下一層空間所置放之模板、鐵支架等材料業經第三人弘碩有限公司依臺灣高等法院臺中分院103年度抗字第462號裁定意旨，於民國104年6月29日經本院強制執行程序取交完畢」等語。經查，系爭建物地下一層之鋼筋結構體、頂版等早已施工完成，此觀甲證15第二面下方完工照片中，系爭建物地下一層完工狀態之「水平線已和地平面等齊」即可證之；因申報勘驗僅係建築法規之行政管制措施，非民法財產權之法定要件，當不可以此認定原告財產權存在與否之基準，姑不論系爭建物地下一層是否完成備查程序，依完工照片所示，足證系爭建物地下一層，乃至「鋼筋」本身之客觀物理性存在，且具有財產價值，亦即原告對於該等物體確實擁有財產權。再者，前開通知所稱「鐵支架」係指建築工程搭建板模時，為方便工人施工攀爬及支撐模板而架設之臨時性鐵架，施工完畢後即行拆除，外觀如甲證19第一面照片所示，而「鋼筋」則是建築中永久性之結構體，外觀如甲證19第二面照片所示，二者性質、功用乃至價值均有不同（二者於甲證15系爭建物完工照片中坐落位置分別如甲證19第三面照片所示），而觀諸前開通知可知，訴外人弘碩有限公司所取交之範圍僅有「鐵支架」，不包括價值更高的「鋼筋」。此外，所謂「筏式基礎」位於系爭建物地下二層以下，深度達2.1至2.8公尺，相當於一個樓層高，建築面積2,107.6平3方公尺，亦即系爭建物地下二層下方存在另一個建築空間（如乙證15示意圖），依勘驗紀錄表所示，系爭建物「筏式基礎」業於102年9月10日完成勘驗，由此反證「筏式基礎」於勘驗日前確已完工（此部分被告亦不否認），在客觀物理上存在一個「筏式基礎」的建築空間，且具有財產價值，原告對此亦可主

張財產權甚明。加之，原告所興建擋土柱深度達12公尺、厚度0.35至1.2公尺，寬度更達212公尺，興建費用高達數千萬元，難謂原告對之無財產權存在。既然依臺中地院證明書及該院民事執行處106年8月25日通知所載，參加人拍定範圍僅有系爭建物地下二層，而訴外人弘碩有限公司所取交之範圍不包括「鋼筋」，則系爭建物地下一層、筏式基礎、擋土柱，乃至「鋼筋」的所有權仍歸屬原告所有，原告擁有動產或不動產之財產權，總價值高達6千多萬元，卻因被告錯誤作成原處分，導致該等部分也遭參加人拆除；雖鈞院準備程序時，被告稱「我們辦理拆除執照時是核准地下二層跟地下一層，事後我們發現有誤植的部分，所以我們在109年有辦理拆除執照更正函」（詳110年10月8日筆錄第2頁第12行以下）等語，被告已承認原處分有瑕疵並作成更正函企圖彌補錯誤，然為時已晚，原告上開財產權早因被告違法作成原處分而被參加人侵害。且按內政部94年3月16日臺內營字第0940081689號函稱「土地經法院拍賣，如拍定人與原起造人間之私權關係有待釐清時，請先逕洽承辦法官依法認定釐清後再據以辦理」等語（甲證20），可知被告獲知土地經拍賣，而原起造人與土地所有人不同時，具有向有關法院查證之法定調查義務，事實上，原告發現參加人無端拆除系爭建物時，不僅提出刑事告訴，雖不清楚參加人向被告申請之事項為何，也立即通知被告私權紛爭未解決前，切勿同意其等申請，豈知，被告竟不理採原告請求，逕作成原處分，顯然未盡調查能事，對原告有利事項未予注意，而有違反行政程序法第9及36條規定之瑕疵。是原處分確有重大違誤，應予撤銷。

⑺按所謂不能回復原狀，指法律上及事實上均為不能而言。如人民因處分之撤銷而有可回復之法律上利益時，應許其請求回復原狀，以除去包含該執行上之事實措施在內之不法結果；倘撤銷訴訟進行中，原處分已執行而無回復原狀

可能或已消滅者，於原告有即受確認判決之法律上利益時，行政法院得依聲請，確認該行政處分為違法（最高行政法院104年度判字第209號判決參照）。且按我國司法實務多有認定建築物或構造物即便遭拆除後，仍有回復原狀之可能（最高行政法院109年度裁字第1103號、108年度裁字第1104號裁定參照）。查本件非屬參加人拍定取得範圍之地下一層、擋土柱、筏式基礎水箱及鋼筋等，所有人仍為原告，性質屬於財產權，在一般社會通念上，尚非不能以金錢予以回復，且衡情現代科技發展，事實上可以金錢重建而確有回復原狀之可能，從而依據前開最高行政法院裁判意旨，因本件參加人違法拆除原告所有之地下一層、擋土柱、筏式基礎水箱及鋼筋等財產，至少事實上有回復原狀可能性，是參加人稱原處分已執行完畢，且無回復原狀可能云云，亦不可採等語。

⑻觀被告108年12月31日中市都建字第1080231551號函內容，有關原處分之內容雖有提及申請人係檢附臺中地院權利書狀證明書等建築物權利證明文件，但通篇未提及原處分發文日期、文號，遑論提及原處分之主旨、事實、理由及法令依據等原處分之具體內容，依據行政程序法第5條、第96條第1項第2款、最高行政法院96年度判字第594號行政判決意旨，被告108年12月31日函有關原處分之記載，不符合「行政行為明確性原則」，即便原告收受被告108年12月31日函後，仍無法完全確信原處分存在，無法就原處分提出救濟。

⑼被告108年12月31日函係為回應原告108年12月11日中允字第108008號函（下稱108年12月11日函）、108年12月20日中允字第108010號函（下稱108年12月20日函）及案號108-B144817號陳情案件（下稱108陳情案件）。觀原告108年12月11日函主旨載「不得同意拍定人辦理申請拆除執照及申報開工等事宜」，表示原告至少於108年12月11日當下主觀認為被告未作成處分。原告108年12月20日函載：

「……未經本公司同意均不得變更」，108陳情案件載：「變更承造人者並應檢附新承造人承接原承造人後續施工權力（按：『力』為誤繕，應更正為『利』）義務之應辦事項同意書」等語，可知原告至108年12月20日主觀上仍認為參加人係向被告申請「變更承造人」，認為被告正進行之程序為「審查變更承造人」，乃請求被告不予同意，亦無可能認知到被告作成原處分，亦無可能提起訴願救濟。被告109年1月31日函第一次明確表示其所作成拆除執照之文號為「108中都拆字第373號」，原告遲至收受該函後始知悉原處分之存在，方可能對原處分提出救濟。

⑽原處分自始未合法送達於原告，被告自始未告知原告有關原處分之救濟期間，依行政程序法第98條第3項規定，原處分之救濟期間為「自處分書送達後1年內」，原告知悉原處分之日期為109年1月31日，可推知原告在110年1月31日前提起訴願，依法視為於法定期間內所為。本件原告於110年1月26日提起訴願，應係合於法定期間內提出救濟。對此，訴願審議委員會亦採相同看法，認定原告提起本件訴願合於法定期間。

㈡聲明：

1.訴願決定及原處分均撤銷。

2.訴訟費用由被告負擔。

三、被告答辯及聲明：

㈠答辯要旨：

1.程序事項：

被告於108年9月6日核發108中都拆字第373號拆除執照，原告於110年1月26日提起訴願，尚不符訴願法第77條相關規定。

2.實體事項：

⑴被告於108年9月6日核發108中都拆字第373號拆除執照，依建築法第26條、第53條第2項、第79條等規定，無程序與實體瑕疵：

①查參加人於108年8月29日依建築法第79條等規定，備具拆除執照申請書及檢附106年10月27日中院麟民執105司執洋字第26847號臺中地院證明書等相關文件，向被告申請拆除執照。且查106年10月27日中院麟民執105司執洋字第26847號臺中地院證明書說明二記載：「債務人拒絕交出該項不動產之一切權利書狀，曾經本院依強制執行法第101條規定106年10月23日以105年度司執字第26847號公告，宣示該未交出之權利書狀無效。」及說明三記載：「嗣後凡應用前開權利書狀時，均得以本證明書代之。」再查108年8月27日列印之系爭土地之土地登記第一類謄本，參加人為土地所有權人。爰此，參加人於108年8月29日向被告申請拆除執照之權利主體明確，被告依建築法規定據以核發拆除執照，並無違背行政程序法第39條規定。

②按建築法第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。」於102年3月4日申報開工，其最後可展期之竣工期限為107年6月4日止（乙證8），被告對並無勒令停工之處分，因起造人涉有民事糾紛，其停工之日數依內政部71年7月27日臺內營字第92646號函（乙證10）略以「……建築工程因糾紛訴訟而停工者，其停工之日數，原則計入建築法第53條規定之建築期限……」之解釋，計入建築法第53條規定之建築期限。系爭建案於107年6月4日止仍未完工，依建築法第53條規定、內政部92年1月10日臺內營字第0910015892號函及內政部71年7月27日臺內營字第92646號函釋等意旨，已失其效力。

③查106年8月25日中院麟民執105司執洋字第26847號臺中地院民事執行處通知（乙證11）附表備註四記載：「……該建物（102中都建字第340號）已完成地下二層之主要結構體施作，地下一層以上則未完成（地下一層空間所置放之模板、鐵支架等材料業經第三人弘碩有限

公司依臺灣高等法院臺中分院103年度抗字第462號裁定意旨，於民國104年6月29日經本院強制執行程序取交完畢），……，附加利益已納入該興建工程所示建物即1668建號建物價值內合併計算如1668建號建物最低拍賣價值所示，拍定後依現況點交。……。」另查108中都拆字第373號拆除執照之備註與樓層概要表，業經被告以109年1月30日中市都建字第1090016017號函更正在案，依前述函號說明二段記載：「㈠108中都拆字第00373號拆除執照之備註，更正前為『……原建造執照102中都建字第0340號，已勘驗B1F、B2F地下2層，地上0層』更正後為『……原建造執照102中都建字第0340號，已勘驗B2F地下2層，地上0層』。㈡108中都拆字第00373號拆除執照之樓層概要，刪除『B1F地下001層、樓層高度：3.6M、申請面積（M2）：2117.96、使用類組：C2停車場（塔、空間）』。」再查102中都建字第340號建造執照勘驗紀錄表，於102年9月10日就地下室貳頂版配筋經監造建築師勘驗合格准予備查。爰此，並無地下1層施工勘驗備查之紀錄。

⑵臺中市政府110年4月1日府授法訴字第1100076506號訴願決定以原告非受行政處分之相對人及利害關係人，並無法律上之利害關係，其訴願於法不合為由，而不受理原告之訴願。

⑶原告另案提起確認行政處分無效之訴，其中原告主張被告系爭拆除執照有重大瑕疵，被告仍有效部分，經最高行政法院110年度上字第83號判決上訴無理由予以駁回。

⑷原告之訴訟代理人於110年9月24日行政請求更正筆錄暨準備㈢狀第二點，被告說明如下：

①依勘驗紀錄記載「102年9月10日地下室貳頂版配筋經監造建築師勘驗合格准予備查」，業經監造建築師勘驗合格在案，被告依法准予備查。

②於樓版勘驗來說，地下一層之底版為地下二層之頂版，彼此相關結構相連（例：柱、版等），其拆除地下二層工程後，其地下一層樓板上的事物無法憑空留在。

⑸有關原告之訴訟代理人於110年11月5日行政準備㈣狀，被告說明如下：

①依據臺中市建築物施工管制辦法第7條規定：「依本自治條例第29條第1項規定必須勘驗之基礎勘驗、鋼骨鋼筋勘驗、屋架勘驗及現場構築式污水處理設施勘驗，應於施工計畫書妥善規劃施工進度，並檢附下列書件申請勘驗：……五、包含承造人專任工程人員在內之工地現場查驗（核）照片，並應標示拍照日期。……」原告所提供之照片並無專任工程人員簽認查核紀錄，非屬申報進度之文件。

②勘驗程序係依據臺中市建築物施工管制辦法第7條規定辦理，本案必須勘驗實際申報狀況業依上開規定分別於102年4月25日申報放樣勘驗、102年7月14日申報現場構築式建築物污水處理設施及地下室基礎勘驗與102年9月10日申報地下2樓頂版勘驗，係經由專任工程人員簽認查核資料逕送被告備查在案。

③有關原告爭執鋼筋為永久性結構體，其地下一層未完成之部分與地下室一層、筏式基礎、擋土柱認定有價值為原告之財產權。惟被告僅依建築法相關規定辦理建築物勘驗程序之備查，原告所爭之有價值財產權部分，非屬行政機關之認定。

④有關被告於109年1月30日中市都建字第1090016017號函之更正，係依行政程序法第101條第1項規定辦理。查建築法第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。」並無明訂經法院拍賣之拆除執照申請，其私權關係需向承辦法官釐清。查參加人於108年8月29日備具拆除執照申請書及106年10月27日中院麟民執105司執洋字第26847號臺中

地院證明書等相關文件，向被告申請拆除執照。且查106年10月27日中院麟民執105司執洋字第26847號臺中地院證明書說明二記載：「債務人拒絕交出該項不動產之一切權利書狀，曾經本院依強制執行法第101條規定106年10月23日以105年度司執字第26847號公告，宣示該未交出之權利書狀無效。」及說明三記載：「嗣後凡應用前開權利書狀時，均得以本證明書代之。」再查108年8月27日列印之系爭土地之土地登記第一類謄本，參加人為土地所有權人。爰此，參加人於108年8月29日向被告申請拆除執照之權利主體明確，被告依建築法第79條等規定據以核發拆除執照，及依最高行政法院110年度上訴字第83號判決意旨，並無重大違誤。

⑹綜上所述，被告核發系爭拆除執照與臺中市政府110年4月1日府授法訴字第1100076506號訴願決定不受理，於法有據，原告之訴為無理由等語。

㈡聲明：駁回原告之訴。

四、參加人陳述要旨：

㈠原告所領之340號建照於107年6月4日即失其效力，被告於100年9月6日核發系爭拆除執照時，原告並非利害關係人，自不能對原處分提起撤銷訴願及訴訟：□

1.按建築法第53條規定：「……未依規定申請展期，或已逾展期期限仍未完工者，其建造執照或雜項執照自規定得展期之期限屆滿之日起，失其效力。……」另按內政部92年1月10日臺內營字第0910015892號函釋略以「……因期限屆滿，致使該建造執照或雜項執照失其效力，均無待該管主管建築機關另作成廢止建造執照或雜項執照之行政處分。」觀諸乙證8之被告會簽單記載：「經查旨案102中都建字第340號建造執照，於102年3月4日開工及102年9月10日申報地下2樓頂版勘驗備查有案，另查該建造執照竣工期限為107年6月4日止，已逾展期期限仍未完工者，其自規定展期之期限屆滿之日期，失其效力」及建造執照備註欄記載予以竣工展期至10

7年6月4日等語。可知經展期後之竣工期限為107年6月4日，原告於展期期限屆至，既未完工，依上開規定及函文之意旨，當然失其效力，而無庸作成廢止該建照之行政處分。

2.依最高行政法院86年度判字第2499號判決、內政部100年5月5日內授營建管字第1000087835號函釋之意旨，建造執照之建築基地經法院假處分，是否應予停工，應視具體個案認定繼續施工有無妨害假處分執行命令而定，亦即須視假處分內容是否有禁止繼續施工而定。至於假扣押則僅禁止債務人處分財產，更無禁止債務人或他人就扣押之土地繼續興建之效力。原告主張依上開內政部之函文，本件建築基地曾遭假扣押、假處分，即不得繼續施作，應予停工云云，自無足取。

㈡聲明：駁回原告之訴。

五、爭點：

㈠原告提起訴願有無逾越法定期間？其提起本件撤銷訴訟，是否合法？

㈡原告是否為系爭拆除執照之利害關係人？其提起本件行政訴訟，有無當事人不適格？ □

六、本院的判斷：

㈠前提事實：

前揭爭訟概要之事實，除前列之爭點事項外，其餘為兩造所不爭執，並有340號建照（甲證3、乙證1）、臺中地院權利書狀證明書（甲證4、乙證2）、系爭土地所有權狀影本（甲證1）、原處分（本院卷1第63至66頁、乙證3）及訴願決定（本院卷1第68至71頁、乙證4）等件附卷可稽，足堪認定（本件判決相關證據之編號詳附表）。

㈡原告提起訴願已逾法定不變期間，其進而提起本件撤銷訴訟，顯非合法：

1.按行政訴訟法第107條第1項第10款規定：「原告之訴，有下列各款情形之一者，行政法院應以裁定駁回之。但其情形可以補正者，審判長應先定期間命補正：……十、起訴不合程式或不備其他要件。」第4條第1項規定：「人民因中央或地

方機關之違法行政處分，認為損害其權利或法律上之利益，經依訴願法提起訴願而不服其決定，或提起訴願逾3個月不為決定，或延長訴願決定期間逾2個月不為決定者，得向行政法院提起撤銷訴訟。」訴願法第14條第1項、第2項規定：「（第1項）訴願之提起，應自行政處分達到或公告期滿之次日起30日內為之。（第2項）利害關係人提起訴願者，前項期間自知悉時起算。但自行政處分達到或公告期滿後，已逾3年者，不得提起。」行政程序法第98條第3項規定：「處分機關未告知救濟期間或告知錯誤未為更正，致相對人或利害關係人遲誤者，如自處分書送達後1年內聲明不服時，視為於法定期間內所為。」可知，相對人或利害關係人不服行政處分應自受送達或知悉時起30日內提起訴願，如行政處分未告知救濟期間，則得於知悉後1年內為之，其逾法定不變期間始提起訴願者，即屬未經踐行合法訴願程序，進而提起撤銷訴訟救濟者，即不備實體判決要件，且無從命補正，為不合法（最高行政法院111年度抗字第165號裁定意旨參照）。

2.參加人於106年間經臺中地院拍賣程序取得系爭土地、建物、340號建照及其附加利益，並領有臺中地院權利書狀證明書。參加人持前開證明書向被告申請拆除執照，經被告於108年9月6日核發原處分。原告不服，於110年1月26日向臺中市政府提起訴願，經臺中市政府以原告非屬原處分之相對人及利害關係人，訴願不合法為由，以訴願決定不受理，並提起本件撤銷訴訟。原告固主張「原處分自始未合法送達於原告，被告自始未告知原告有關原處分之救濟期間，依行政程序法第98條第3項規定，原處分之救濟期間為『自處分書送達後1年內』，原告知悉原處分之日期為109年1月31日，可推知原告在110年1月31日前提起訴願，依法視為於法定期間內所為」等語。然查，原告在系爭土地及其上建物經拍賣後，主張與拍定人間仍存有私權爭議，曾以108年12月11日中允字第108008號函告知被告：「主旨：有關本公司因建造

（誤載為『照』，下同）執照102中都建字第00340號該案……未釐清私權爭議不得同意拍定人拍定人辦理申請拆除執照及申報開工等事宜……說明壹、……四、綜上可知102中都建字第340號建造執照在拍賣當時並非無效，上揭拍賣公告並未包含該建造執照在拍賣範圍內，故其權利仍屬本公司所有，未經本公司同意均不得變更。」（參見本院卷2第77頁），及108年12月20日中允字第108010號函告知被告：「主旨：有關本公司在臺中市○○區光正段274-18地號，建造（誤載為『照』，下同）執照102中都建字第00340號有私權爭議，請撤銷拍定人拆除執照及申報開工事宜……說明：……二、本公司於民國108年12月19日發現上揭拍定人在臺中市政府都市發展局勒令停工後又再復工，現場有2部重型破碎機破壞建物，經本公司於當日下午2點44分打電話與都市○○○○○區負責承辦人員劉佳芳確認該地號是否已申請拆除執照及申報開工，承辦人員說是她核准的，本公司與承辦人員劉佳芳說本公司於民國108年12月11日發文字號：中允字第108008號函文，通知尚有爭議，請勿同意辦理申請拆除執照及申報開工……三、……㈣綜上可知102中都建字第340號建造執照在拍賣當時並非無效，上揭拍賣公告並未包含該建造執照在拍賣範圍內，故其權利仍屬本公司所有，未經本公司同意均不得變更。四、請於文到即刻調查，若公司函請屬實，立即限令拍定人停工，撤銷拆除執照及申報開工事。」（參見本院卷2第75至76頁）。隨後，被告即以108年12月31日中市都建字第1080231551號函答覆：「主旨：有關貴公司函請本局撤銷本市○○區拆除執照與申報開工事宜一案……說明：一、復貴公司108年12月11日中允字第108008號函、108年12月20日中允字第108010號函暨據陳情整合平台案號108-B144817辦理。……三、查本案領有（102）340號建造執照，並於102年3月4日申報開工在案，其最後可展期之竣工期限為107年6月4日止；而其拆除執照係於108年8月29日申請，依上開建築法第53條規定該建造執照已逾最後

竣工期限而失其效力……又本案既經申請人檢附臺灣臺中地方法院證明書等建築物權利證明文件，故本局核發本件拆除執照於法有據並無不當……。」（參見本院卷2第69至70頁）。另原告以109年1月13日中允字第109001號函詢內政部營建署略以：「主旨：有關本公司在臺中市○○區光正段274-18地號，建造（誤載為『照』，下同）執照102中都建字第00340號尚有私權爭議……請求臺中市政府都市發展局撤銷拍定人拆除拆除執照及申報開工事宜是否於法有據……」（參見本院卷2第91至92頁），復以109年2月6日中允字第109004號函詢被告略以：「坐落臺中市○○區光正段274-18地號（原領有102中都建字第00340號建造執照）核准拍定人拆除執照及核准申報施工項目為何？是否於法有據？」（參見原處分卷第24至25頁）。參酌上開原告及被告往來函文之內容，可知原告對於因系爭土地核發340號建照所興建之建物，由拍定人拍賣取得該建物及坐落土地權利後經被告核准拆除執照及申報開工一事表示不服，並多次向被告及內政部營建署陳情主張權益，被告並據而為相關答覆，顯見原告至遲應於108年12月20日即已知悉被告業已就上開340號建照所興建之建物核發拆除執照，此觀原告上開108年12月20日函文記載：「經本公司於當日下午2點44分打電話與都市○○○○○區負責承辦人員劉佳芳確認該地號是否已申請拆除執照及申報開工，承辦人員說是她核准的」等語自明。

3.雖原告主張「被告108年12月31日中市都建字第1080231551號函內容，有關原處分之內容雖有提及申請人係檢附臺中地院權利書狀證明書等建築物權利證明文件，但通篇未提及原處分發文日期、文號，遑論提及原處分之主旨、事實、理由及法令依據等原處分之具體內容……被告108年12月31日函有關原處分之記載，不符合『行政行為明確性原則』，即便原告收受被告108年12月31日函後，仍無法完全確信原處分存在，無法就原處分提出救濟。」等云。然查，依照上開原告與被告往來函文記載，原處分乃係針對340號建照所興建

之建物核發拆除執照，此經比對原告在上開函文提及「臺中市大里區光正段274-18地號」、「102中都建字第340號建造執照」、「請撤銷拍定人拆除執照及申報開工事宜」等詞即可知，且原告此次所建造之相關建物中，亦僅有在系爭土地上所興建之建物（即340號建照）經被告核發拆除執照，此為兩造所不爭之事實（參見本院111年9月29日言詞辯論筆錄第3至4頁），更足佐證原告上開函文所稱拆除執照即是被告所核發證號108中都拆字第373號之原處分。該處分的處分對象、標的、範圍及將產生准許拆除系爭土地上建物之規制效力，皆為原告所明知或可得而知，原告不服，自可在法定不變期間內提起訴願尋求救濟，並不影響其權利之行使，是原告訴稱其不知處分發文日期、文號等，無法完全確信原處分存在，無法就原處分提出救濟等云，即與事實不符，並非可採。

4.據上可知，原告至遲於108年12月20日前即已知悉原處分存在，其未於知悉時起30日內提起訴願，且原處分未告知救濟期間，原告亦未於知悉後1年內為之，遲至110年1月26日（參見乙證6）始提起訴願，顯逾法定不變期間，其未經踐行合法訴願程序即提起本件撤銷訴訟，自非合法。

㈢況且，原告非為原處分之利害關係人，其提起本件行政訴訟，亦屬當事人不適格：

1.按訴願法第18條規定：「自然人、法人、非法人之團體或其他受行政處分之相對人及利害關係人得提起訴願。」行政訴訟法第4條第3項規定：「訴願人以外之利害關係人，認為第1項訴願決定，損害其權利或法律上之利益者，得向行政法院提起撤銷訴訟。」其所指利害關係，乃係法律上之利害關係而言，不包括事實上之利害關係，亦即其權利或法律上利益因行政處分而直接受有損害者，若僅具經濟上、情感上或其他事實上之利害關係者，即非所謂法律上之利害關係（最高行政法院59年判字第617號判例、最高行政法院75年判字第362號判例參照）。又行政訴訟既屬保障人民主觀權益之

救濟制度，則除法律有特別規定之公益訴訟外，行政訴訟法上其他訴訟種類，均以原告有主觀公權利受損害為前提，方有提起訴訟而利用此程序救濟其權利之訴訟權能。在撤銷訴訟，通常行政機關所為不利益行政處分之相對人即具有訴訟權能，如非該行政處分相對人之第三人，且依其所主張之事實，不可能因該行政處分而有權利或法律上利益受侵害，則該第三人對該行政處分即不具備訴訟權能，其對該行政處分提起撤銷訴訟，乃當事人不適格，為欠缺訴權之存在要件。是行政機關之行政行為，未損害原告之權利或法律上利益，原告起訴，則屬欠缺當事人適格，原告欠缺當事人適格者，應以判決駁回之。

2.另建築法第26條第1項規定：「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關依本法規定核發之執照，僅為對申請建造、使用或拆除之許可。」第53條第1項、第2項規定：「（第1項）直轄市、縣（市）主管建築機關，於發給建造執照或雜項執照時，應依照建築期限基準之規定，核定其建築期限。（第2項）前項建築期限，以開工之日起算。承造人因故未能於建築期限內完工時，得申請展期1年，並以1次為限。未依規定申請展期，或已逾展期期限仍未完工者，其建造執照或雜項執照自規定得展期之期限屆滿之日起，失其效力。」主管建築機關核發建造執照時，應依照建築期限基準規定，核定建築期限，建築期限從開工日起算，而開工後，承造人應於建築期限內完工，否則建造執照將失其效力。起造人自領得建造執照之日起，應於6個月內開工，起造人因故不能於期限內開工，又未依規定申請展期，或已逾展期期限仍未開工者，其建造執照失其效力。是起造人負有於一定期間內開工之義務，承造人負有於建築期限內完工之義務，否則建造執照當然失其效力，不待主管建築機關另作成撤銷或廢止建造執照之行政處分（最高行政法院108年度上字第964號判決參照）。

3.經查，原告係於102年1月30日取得340號建照，上載「規定開工期期限：領照後6個月內開工」、「規定竣工期限：自核准開工日起27個月完工」（參見本院卷1第90頁）。原告取得建造執照後，其開工申請核准日期為102年3月4日，依照建造執照之規定竣工期限自開工核准日起27個月內完工，則原告原竣工期限為104年6月4日，嗣被告於106年9月14日中市都工字第1060160406號函復略以：「本案業因建築法第53條規定於104年6月8日中市都工字第361040091884號函准予竣工展期至105年6月4日。……另依據本局105年1月26日中市都工字第1050008449號令及105年11月30日中市都工字第1050206266號公告，本案迄105年11月30日仍為有效，合計自動展延建築期限2年，無需另行申請；據此，本案竣工期限為107年6月4日。」（參見乙證19），340號建照建築期限展延2年，則該建案最後竣工期限為107年6月4日止（參見乙證20、乙證21、乙證22）。惟340號建照於107年6月4日期限屆滿，原告仍未如期竣工，依建築法第53條第1項、第2項之立法意旨，並無課以主管機關應作成廢止執照之行政處分之規定，340號建照無待主管機關作成廢止處分即失其效力。雖原告主張「340號建照曾經依法展延至107年6月4日，此有340號建照『備註欄』記載『予以竣工展期至107年6月4日』為稽，可見340號建照本來依法核准與展延之建築期限屆滿日為107年6月4日，而自翌日即107年6月5日起，應再加計前揭不能施工日數，即4年10個月又38天，則340號建照之有效日期至111年5月13日。況查，為因應武漢肺炎肆虐，嚴重影響營造產業之經營，被告更於109年4月7日公告『自即日起建照期限自動展延2年』，此有臺中市政府新聞稿在卷可稽，從而原告所持有340號建照之建築期限可再自動展延2年。」等云。然查，原告所稱「102年11月25日起至106年11月1日止，系爭土地便因土地所有人即訴外人陳金蘭之私權糾紛，連續遭到假處分、假扣押及查封拍賣等強制執行程序……前開程序仍發生不能繼續施工之效果……顯然不可歸

責於原告，是以自102年11月25起至106年11月1日止，共計4年10個月又38天，不可算入建築法第53條第1項之建築期限。」一節，並未經被告核准展延，另原告所稱因武漢肺炎肆虐，嚴重影響營造產業之經營，被告於109年4月7日公告「自即日起建照期限自動展延2年」部分（參見本院卷第101頁），該新聞稿已指出限於109年1月22日仍有效之建造執照始有其適用，惟系爭340號建照之建築期限已於107年6月4日屆滿失效，自無再適用該公告之問題。是原告上開所稱340號建照之有效日期應至111年5月13日為止，其仍有系爭340號建照之權利等語，應屬其主觀認知，並非可採。

4.再者，系爭土地於106年間經法院拍賣，由參加人拍定取得系爭土地，並因取得法院所核發之臺中地院權利書狀證明書，登記為土地所有權人，嗣經參加人於108年8月29日向被告申請拆除執照，經被告於108年9月6日核發原處分。而依系爭土地依土地登記謄本之記載（參見乙證7），原告已非系爭土地之所有權名義登記人。另依臺中地院民事執行處106年8月25日中院麟民執105司執洋字第26847號通知書（即拍賣公告）之附表建物備考欄記載：「債務人允瑞富建設股份有限公司即振堡建設股份有限公司所有，建物最低拍賣價額已將102中都建字第340號建照執照附加利益合併估算在內。」及備註欄記載：「該建物已完成地下二層之主要結構體施作，地下一層以上則未完成（地下一層空間所置放之模板、鐵支架等材料業經第三人弘碩有限公司依臺灣高等法院臺中分院103年度抗字第462號裁定意旨，於民國104年6月29日經本院強制執行程序取交完畢）……另據臺中市政府都市發展局106年7月20日中市都建字第1060121230號函文表示該建造執照業已失效，其附加利益已納入該興建工程所示建物即1668建號建物價值內合併計算如1668建號建物最低拍賣價額所示，拍定後依現況點交……」（參見本院卷1第178至179頁）。此並有該執行案件（臺中地院105年度司執字第26847號）前假扣押執行103年6月9日查封筆錄及執行筆錄記載：

「……本件執行標的（按指系爭土地及建物）僅施作到地下一層及地下二層，地上樓層尚未施作（地下一層板模尚未移除，亦尚未灌水泥。……五、地政人員稱274-13、274-18之地上物因地下一樓部分尚無樓地板，不能認定為建築物……」，及該執行案件105年4月13日執行勘測筆錄記載：「……據地政人員現場勘驗稱：1668建號建物（按即本件建物）面積並未變動（僅有地下二層，地下一層板模仍置放於現場）。六、債權人代理人及債務人法定代理人均稱：對地政人員上開陳述無意見。」可資比對，並經本院調卷查證屬實。嗣參加人拍定之後，臺中地院核發權利書狀證明書記載：「一、本院105年度司執字第26847號強制執行事件，業經本院將債務人陳金蘭、允瑞富建設股份有限公司即振堡建設股份有限公司所有後開不動產查封，並依法拍賣，由林文俊、林正堂、尤碧玉、李枝宏買受。二、債務人拒絕交出該項不動產之一切權利書狀，曾經本院依強制執行法第101條規定106年10月23日以105年度司執字第26847號公告，宣示該未交出之權利書狀無效。三、嗣後凡須應用前開權利書狀時，均得以本證明書代之。四、不動產標示：詳如附表」附表之備考欄記載：「債務人允瑞富建設股份有限公司即振堡建設股份有限公司所有，建物最低拍賣價額已將102中都建字第340號建照執照附加利益合併估算在內。」（參見乙證2），其中備考欄內容與上開拍賣公告建物備考欄記載一致。此外，建築工程中必須勘驗部分，應由直轄市、縣（市）主管建築機關於核定建築計畫時，指定由承造人會同監造人按時申報後，方得繼續施工，主管建築機關得隨時勘驗之，為建築法第56條第1項所明定。查系爭工程在按時申報勘驗程序中，其最後勘驗為被告於102年9月10日就地下室二樓頂版配筋經監造建築師勘驗合格，340號建照並無地下1層施工勘驗備查之紀錄，此有被告勘驗紀錄表在卷可稽（參見乙證13）。又工程施作，施工之動產因附合於債務人之不動產而成為系爭不動產之成分，無單獨所有權存在，亦自無

足以排除強制執行之權利（最高法院56年臺上字第2346號民事判例意旨參照），是上開拍賣公告附表建物備考欄始記載：「債務人允瑞富建設股份有限公司即振堡建設股份有限公司所有，建物最低拍賣價額已將102中都建字第340號建照執照附加利益合併估算在內。」可見，上開拍賣範圍應包含系爭土地、建物及因340號建照所施作相關工程之附加利益等，其中建物部分只有完成地下二層，地下一層因僅搭建板模，尚未灌漿，無樓地板，故不能認定為建築物，此部分並有原告所提出照片可以補充證明（參見本院卷1第271頁至第273頁），且嗣後該板模工程之相關材料並經第三人弘碩有限公司拆除取回。因此，原告訴稱其仍有系爭340號建照之權利，本件查封拍賣程序之標的不包含系爭建物之地下一層、地下基礎水箱、假設工程擋土柱（其中地下基礎水箱、假設工程擋土柱之市價高達近6千多萬元），即便法院拍賣程序有將340號建照之附加利益評估在拍賣價額中，並不當然認為340號建照之權利人業已移轉等云，因對於系爭340號建照存否及前揭拍賣程序之範圍尚有誤解，即非可採。

5.雖原處分之施工勘驗及拆除樓層部分，嗣經被告以109年1月30日中市都建字第1090016017號函更正，除將原記載：「……原建造執照102中都建字第0340號，已勘驗B1F、B2F地下2層，地上0層」，更正為「……建造執照102中都建字第0340號，已勘驗B2F地下2層，地上0層」外，另刪除「B1F地下001層、樓層高度：3.6M、申請面積（M2）：2117.96、使用類組：C2停車場（塔、空間）」（參見乙證12），因已符合現場實際情況，難謂為違法。本件原告所申請之340號建照既已失其效力，且非系爭土地及其建物之所有權人或其他權利人，則被告核發原處分之拆除執照，原告即無任何權利或法律上利益受損，原告提起本件撤銷訴訟，即屬欠缺當事人適格。又即便原處分業經執行完畢而消滅，或已無回復原狀之可能，原告應提起確認行政處分違法訴訟，亦因原告已無任何權利存在，原處分並未損害原告之權利或法律上利

益，是原告提起確認行政處分違法之訴，亦屬欠缺當事人適格。

七、綜上，原告因未於訴願期間合法提起訴願，且不能補正，應認其起訴為不合法，況且其起訴亦欠缺當事人適格，為求卷證齊一，爰以更慎重之判決駁回之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及證據，均無礙本院前開論斷結果，爰不予一一論述，併予指明。

九、據上論結，本件原告之訴為不合法，且無理由。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　13　　日

臺中高等行政法院第二庭

審判長法　官　劉　錫　賢

法　官　林　靜　雯

法　官　楊　蕙　芬

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書（均須按他造人數附繕本）；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。未表明上訴理由者，逕以裁定駁回。

上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書，但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人：

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所　需　要　件
（一）符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1. 上訴人或其法定代理人具備律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。 2. 稅務行政事件，上訴人或其法定代理人具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，上訴人或其法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。

（二）非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	1.上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2.稅務行政事件，具備會計師資格者。 3.專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4.上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。
是否符合（一）、（二）之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出（二）所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　13　　日

書記官　蔡　逸　媚

==========強制換頁==========

附表、證據編號對照表

證號	證據名稱	所附卷宗	頁次
甲證1	系爭土地所有權狀影本	本院卷1	83
甲證2	原告工商登記資料影本	本院卷1	85-87
甲證3	102中都建字第00340號建造執照影本(同乙證1)	本院卷1	89-91
甲證4	臺中地院核發之權利證明書影本	本院卷1	93-94
甲證5	參加人之拆除執照申請書資料影本	本院卷1	95-98
甲證6	系爭土地異動索引	本院卷1	99-100
甲證7	臺中市政府109年4月7日新聞稿	本院卷1	101
甲證8	系爭建物地下一層被拆除之照片	本院卷1	103-105
甲證9	系爭土地第二類登記謄本影本	本院卷1	231-233
甲證10	債權人吳崑霖與信託受託人黃進安之和解筆錄	本院卷1	235-236
甲證11	抵押權人陳獻民之他項權利證明書、臺中地院102年度司票字第4663號民事裁定、確定證明書等影本	本院卷1	237-240
甲證12	被告109年4月7日73都工字第1090057515號公告影本	本院卷1	241
甲證13	光正段274-12地號土地登記第二類謄本及異動索引影本	本院卷1	243-250
甲證14	被告104年9月24日中市都工字第1040151010號函影本	本院卷1	251-252
甲證15	系爭建物地下一層頂版模板完成、水箱頂版結構、擋土柱等完工照片	本院卷1	271-273
甲證16	參加人之拆除照片	本院卷1	277-283
甲證17	臺中地檢署108年度偵字第35323號不起訴處分書影本	本院卷1	285-289
甲證18	被告104年7月21日中市都建字第1040120821號函影本	本院卷1	391-392

甲證19	鐵支架、鋼筋範例圖與二者在系爭建物分別坐落位置示意圖	本院卷1	393-397
甲證20	內政部94年3月16日臺內營字第0940081689號函影本	本院卷1	399
乙證1	102中都建字第00340號建造執照影本(同甲證3)	本院卷1	131-133
乙證2	106年10月27院麟民執105司執洋字第26847號臺中地院證明書影本	本院卷1	135-136
乙證3	108中都拆字第373號拆除執照影本	本院卷1	137--145
乙證4	臺中市政府110年4月1日府授法訴字第1100076506號訴願決定書影本	本院卷1	149-153
乙證5	拆除執照申請書影本	本院卷1	155-158
乙證6	原告110年1月26日訴願書影本	本院卷1	159-163
乙證7	系爭土地土地登記第一類謄本影本	本院卷1	165-169
乙證8	被告會簽單影本(102都建字第340號建照竣工期限說明)	本院卷1	171
乙證9	內政部92年1月10日臺內營字第0910015892號函影本	本院卷1	173
乙證10	內政部71年7月27日臺內營字第92646號函影本	本院卷1	175
乙證11	106年8月25日中院麟民執105司執洋字第26847號臺中地院民事執行處通知影本	本院卷1	177-179
乙證12	被告109年1月30日中市都建字第1090016017號函影本	本院卷1	181-182
乙證13	102中都建字第340號建造執照勘驗紀錄表影本	本院卷1	183
乙證14	最高行政法院110年度上訴字第83號判決	本院卷1	333-341
乙證15	樓版勘驗示意圖	本院卷1	343

乙證16	臺中市建築管理自治條例第4條條文	本院卷1	345
乙證17	臺中市政府108年4月2日府授都建字第10800783851號令及臺中市建築物造價標準表影本	本院卷1	347-351
乙證18	臺中市建築物施工管制辦法第7條條文	本院卷1	419-420
乙證19	都發局106年9月14日中市都工字第1060160406號函	本院卷2	63-64
乙證20	都發局105年1月26日中市都工字第1050008449號函	本院卷2	65-66
乙證21	都發局105年11月30日中市都工字第1050206266號函	本院卷2	67-68
乙證22	都發局108年12月31日中市都建字第1080231551號函	本院卷2	69-86
乙證23	都發局109年1月31日中市都建字第1090010852號函	本院卷2	87-88
丙證1	最高行政法院86年度判字第2499號判決	本院卷1	407-412
丙證2	民事起訴狀	本院卷1	461-469