

# 最 高 行 政 法 院 判 決

112年度上字第305號

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

上 訴 人 劉賴偉  
訴訟代理人 黃炳飛 律師  
被 上 訴 人 臺北市政府  
代 表 人 蔣萬安  
訴訟代理人 張雨新 律師  
參 加 人 豪華大戲院股份有限公司

代 表 人 蔡榮華  
訴訟代理人 曾益盛 律師  
                  賴以祥 律師

上列當事人間都市更新事件，上訴人對於中華民國112年3月2日臺北高等行政法院110年度訴字第1500號判決，提起上訴，本院判決如下：

## 主 文

- 一、上訴駁回。
- 二、上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

## 理 由

一、上訴人於民國108年2月22日（108年5月29日補正），依臺北市都市更新自治條例第12條第1項第2款規定，申請自行劃定「臺北市○○區○○段2小段740、753、754、755、756地號（下稱740、753、754、755、756地號）等5筆土地為更新單元」，經被上訴人於108年10月21日以府都新字第1083012534號函核准更新單元範圍，並請上訴人後續依同自治條例第15條規定，自獲准6個月內擬具都市更新事業概要或都市更新事業計畫報核，並應注意740、753地號土地與更新單元範圍外之738、739地號土地屬同一宗建築基地【53使字第0119號使用執照（下稱系爭使用執照），主要用途為戲院、舞廳】。嗣上訴人於109年4月20日檢送「擬訂臺北市○○區○○段2小段740地號等5筆土地都市更新事業概要」（下稱系爭更新

01 事業概要)申請報核(下稱系爭申請),惟參加人另來函表  
02 示753地號土地乃豪華大戲院已取得使用執照之建築基地法  
03 定空地,經被上訴人所屬都市更新處先後於109年5月29日、  
04 109年8月24日,函請上訴人補正753地號土地所涉建築基地  
05 法定空地分割疑義未果,被上訴人遂於109年11月4日以府都  
06 新字第1097009684號函駁回(下稱前處分)。上訴人不服提起  
07 訴願,經被上訴人以110年1月20日府都新字第1100101703號  
08 函自行撤銷前處分,由被上訴人所屬都市發展局(下稱都發  
09 局)召開研商會議後,被上訴人認系爭申請是否符合建築法  
10 等規定俱有疑義,本案仍檢討不完備,而於110年7月19日以  
11 府授都新字第1106013775號函駁回上訴人系爭申請(下稱原  
12 處分)。上訴人不服,循序提起行政訴訟,聲明:訴願決定  
13 及原處分均撤銷,被上訴人應就上訴人申請之系爭更新事業  
14 概要案作成核定之行政處分。經原審判決駁回,提起本件上  
15 訴。

16 二、上訴人起訴主張、被上訴人在原審之答辯及參加人於原審之  
17 陳述均引用原判決之記載。

18 三、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果,略以:由建築法、  
19 建築技術規則之修法歷程可知,雖建築法73年11月7日修正  
20 時,方在第11條明定「法定空地」規範,然在此之前建築技  
21 術規則已有「空地」概念,此係建築基地保留之空地,屬法  
22 定空地性質。依00營字第0000號營造執照(下稱系爭營造執  
23 照)圖說,753地號土地標示為「(綠色)停車場」,圖例為  
24 「(綠色)空地」,該停車場範圍與營造執照圖說面積計算  
25 空地比0.7相仿,堪認753地號土地(停車場)即屬該建築基  
26 地所保留之空地,為現行建築法第11條所稱之法定空地。雖  
27 上訴人以豪華大戲院53年營造、使用執照申請時,建築法並  
28 無法定空地概念,然都市更新程序應審查事項,須符合現行  
29 之建築法令及其他相關法律。又豪華大戲院僅一部建築完成  
30 而申請使用執照,無礙753地號土地仍為該建築基地之一  
31 部。是上訴人未就豪華大戲院基地一部(753地號土地),

01 是否應變更使用執照、法定空地分割等問題進行檢討，迭經  
02 命補正未果，被上訴人基此以原處分駁回其申請，要無違誤  
03 等語，判決駁回上訴人在原審之訴。

04 四、本院查：

05 (一)按「經劃定或變更應實施更新之地區，其土地及合法建築物  
06 所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元  
07 劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，  
08 連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關依第  
09 29條規定審議核准，自行組織都市更新會實施該地區之都市  
10 更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之；變更  
11 時，亦同。」都市更新條例第22條第1項定有明文。又都市  
12 更新條例施行細則第13條第1、2項規定：「（第1項）直轄  
13 市、縣（市）主管機關受理土地及合法建築物所有權人依本  
14 條例第22條第1項或第23條第1項規定申請核准實施都市更新  
15 事業之案件，應自受理收件日起3個月內完成審核。但情形  
16 特殊者，得延長審核期限1次，最長不得逾3個月。（第2項）  
17 前項申請案件經審查不合規定者，直轄市、縣（市）主管機  
18 關應敘明理由駁回其申請；其得補正者，應詳為列舉事由，  
19 通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定  
20 者，駁回其申請。」臺北市都市更新自治條例第15條第2項  
21 規定：「前項自行劃定更新單元，申請人應於主管機關審核  
22 通過後，6個月內擬具事業概要或更新事業計畫報核，逾期  
23 未報核者，應依前項規定重新辦理申請。」臺北市政府受理  
24 都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點第2  
25 點規定：「申請案件經審查不合規定而得補正者，本府應以  
26 書面敘明補正事項函請申請人或實施者依審查意見補正：第  
27 1次補正期限30日，第2次補正期限14日，補正次數以2次為  
28 限，屆期不補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申  
29 請。」是申請自行劃定更新單元實施都市更新者，應於被上  
30 訴人審核通過後6個月內擬具事業概要或更新事業計畫報

01 核，經審查不合規定且屆期不補正或經通知補正仍不符規定  
02 者，駁回其申請。

03 (二)又都市更新，係指依都市更新條例所定程序，在都市計畫範  
04 圍內，實施重建、整建或維護措施(都市更新條例第3條第1  
05 款)。而建築法係為實施建築管理，以維護公共安全、公共  
06 交通、公共衛生及增進市容觀瞻所制定(建築法第1條)，其  
07 適用地區包含實施都市計畫地區(建築法第3條第1款)。都市  
08 更新既係在都市計畫範圍內實施，自應符合建築法相關規  
09 定。再按建築法第11條第3項規定：「應留設之法定空地，  
10 非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割要件及  
11 申請核發程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」  
12 內政部依該規定授權訂定之建築基地法定空地分割辦法，第  
13 3條規定：「建築基地之法定空地併同建築物之分割，非於  
14 分割後合於左列各款規定者不得為之。一、每1建築基地之  
15 法定空地與建築物所占地面應相連接，連接部分寬度不得小  
16 於2公尺。二、每1建築基地之建蔽率應合於規定。但本辦法  
17 發布前已領建造執照，或已提出申請而於本辦法發布後方領  
18 得建造執照者，不在此限。三、每1建築基地均應連接建築  
19 線並得以單獨申請建築。四、每1建築基地之建築物應具獨  
20 立之出入口。」第5條第1項規定：「申請建築基地法定空地  
21 分割，應檢附直轄市、縣市主管建築機關准予分割之證明文  
22 件。」又依行為時即103年8月1日臺北市領有使用執照建築  
23 基地範圍內部分土地申請建築處理原則第2點規定：「建築  
24 基地內之建築物及留設之法定空地應依建築基地法定空地分  
25 割辦法(以下簡稱本辦法)完成地籍分割後，始可部分地號  
26 土地單獨或合併鄰地申請建築。」同處理原則第3點則明定  
27 建築基地於75年2月3日以前已完成地籍分割，且符合該點所  
28 定各款規定之一者，免辦理法定空地分割證明書。是建築基  
29 地內之建築物及留設之法定空地，除有該處理原則第3點所  
30 示情形外，原則上應依建築基地法定空地分割辦法，申請取

01 得法定空地分割證明，完成地籍分割後，始可部分土地單獨  
02 或合併鄰地申請建築。

03 (三)再按33年9月21日修正公布之建築法第47條規定：「建築技  
04 術上之準則及公私建築式標準，由內政部定之。」內政部於  
05 34年2月26日公布之建築技術規則（下稱技術規則）第16條  
06 規定：「建築面積指建築物所佔平面最大面積，基地面積指  
07 建築物基地平面最大面積。」第18條規定：「商業區內之建  
08 築物其建築面積不得超過基地面積百分之80，但商業區內沿  
09 主要幹道之基地經地方主管機關之許可將全部基地作為建築  
10 面積。」第19條規定：「住宅區及商業區以外之建築物其建  
11 築面積不得超過百分之70。」是基地面積扣除建築面積後，  
12 所餘部分即為空地，且依使用分區之不同應保留一定比例之  
13 空地。嗣建築法於60年12月22日修正公布全文，將上開概念  
14 於第11條第1項明定：「本法所稱建築基地，為1宗土地，供  
15 建築物本身所占之地面及其所應保留之空地。」73年11月7  
16 日再修正為「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地  
17 面及其所應留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請  
18 建築前應合併為1宗。」由此可知，34年2月26日公布之技術  
19 規則即有法定空地之相關規定，並非60年12月22日建築法修  
20 正後始明定。至60年12月22日建築法修正前已留設之法定空  
21 地，之後如涉及法定空地之分割，自應適用修正後建築法等  
22 相關法令規定，並無違反法律不溯及既往原則可言。

23 (四)上訴人於108年2月22日向被上訴人申請自行劃定740、753、  
24 754、755、756地號等5筆土地為更新單元，經被上訴人於10  
25 8年10月21日核准，上訴人乃於109年4月20日檢送系爭更新  
26 事業概要向被上訴人申請報核。其中753地號土地為重測前  
27 〇〇區〇〇段3小段1地號土地之一部，為系爭營造執照所載  
28 之建築基地範圍，且該土地標示為「（綠色）停車場」，圖  
29 例為「（綠色）空地」，該停車場範圍與營造執照圖說面積  
30 計算空地比0.7相仿，應屬該建築基地所保留之空地。被上  
31 訴人所屬都市更新處先後於109年5月29日、109年8月24日，

01 函請上訴人補正753地號土地所涉建築基地法定空地分割疑  
02 義等情，為原審合法認定之事實。753地號土地既屬系爭營  
03 造執照所載之建築基地範圍，且為該建築基地之法定空地，  
04 上訴人是否得依前開建築法、建築基地法定空地分割辦法及  
05 臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理  
06 原則規定辦理分割，進而納入上訴人系爭更新事業概要範  
07 圍，當有依相關規定檢討之必要。則原審以753地號土地為  
08 建築法第11條所稱之法定空地，上訴人未就豪華大戲院基地  
09 一部（753地號土地）有關法定空地分割等問題進行檢討，  
10 經被上訴人命補正未果，原處分駁回其系爭申請要無違誤，  
11 因而為上訴人敗訴之判決，經核於法洵無違背。至原判決贅  
12 述之其他理由，無論當否，要與裁判結果不生影響。上訴意  
13 旨主張原審未詳述753地號土地係源於54年分割前或分割後  
14 之○○段3小段1地號而有疏漏、原審認753地號土地屬營業  
15 執照所載建築基地範圍並無依據、原審以60年12月22日建築  
16 法第11條新設之「建築基地」認定建築基地範圍違反法律不  
17 溯及既往原則、原審認系爭營業執照、使用執照持有人為參  
18 加人於法無據、753地號土地為上訴人與參加人及訴外人等  
19 多人共有，原審認上訴人乃對他人(即參加人基地)申請都市  
20 更新之依據為何、有無違反民法第818條規定云云，無非以  
21 原審認定事實、取捨證據、適用法律之職權行使，及其他與  
22 判決基礎無涉或贅述之理由，指摘原判決不當，聲明廢棄，  
23 均非有理由，應予駁回。

24 五、據上論結，本件上訴為無理由。依行政訴訟法第255條第1  
25 項、第98條第1項前段，判決如主文。

26 中 華 民 國 114 年 4 月 10 日

27 最高行政法院第二庭

28 審判長法官 陳 國 成

29 法官 簡 慧 娟

30 法官 高 愈 杰

31 法官 林 麗 真

01

法官 蔡 如 琪

02 以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異

03 中 華 民 國 114 年 4 月 10 日

04

書記官 林 郁 芳