

臺北高等行政法院裁定

高等行政訴訟庭第二庭

111年度訴字第1487號

原告 富創建設股份有限公司

代表人 鄭閔誠

訴訟代理人 邱南嫣律師

被告 臺北市政府都市發展局

代表人 王玉芬

訴訟代理人 林光彥律師

參加人 元利建設企業股份有限公司

代表人 蔡建生

訴訟代理人 趙文銘律師

林樹旺律師

莊志成律師

上列當事人間建築執照事件，原告提起行政訴訟，本院裁定如下：
下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、被告代表人原為黃一平，嗣於訴訟進行中變更代表人為王玉芬，並經變更後代表人具狀聲明承受訴訟（本院卷第137頁），核無不合，應予准許。

二、原告原係臺北市信義區信義段五小段29、29-1、29-7、29-8、29-9等五筆土地（下稱系爭土地）所有權人，為開發系爭土地，原告向臺北市政府申請並取得容積移轉，嗣於民國102年4月25日取得被告核發之102建字第0115號建造執照（下稱系爭建照）。原告取得系爭建照後，原告債權銀行即

01 系爭土地之信託登記受託人臺灣新光商業銀行股份有限公司
02 （下稱新光銀行），向臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）
03 聲請拍賣抵押物裁定及強制執行，系爭土地經臺北地院民事
04 執行處於108年4月23日拍賣，由參加人及其董事林敏雄得標
05 買受、取得系爭土地之所有權，參加人並援用系爭建照為建
06 築行為。原告認系爭土地之容積移轉及智慧財產權利歸屬尚
07 存爭議，參加人之建築行為已侵害其權利，系爭建照有重大
08 且明顯之瑕疵，以111年11月1日111管字11001號函向被告請
09 求確認系爭建照無效，因逾30日未函復，遂提起本件行政訴
10 訟。

11 三、按行政訴訟法第107條第1項第10款規定：「原告之訴，有下
12 列各款情形之一者，行政法院應以裁定駁回之。但其情形可
13 以補正者，審判長應定期間先命補正：……十、起訴不合程
14 式或不備其他要件者」。又依同法第6條第1項前段規定：
15 「確認行政處分無效及確認公法上法律關係成立或不成立之
16 訴訟，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起
17 之」。是可知，確認訴訟之提起，係以人民就特定之公法上
18 法律關係之存在與否，有即受確認判決之法律上利益為要
19 件。所謂即受確認判決之法律上利益，須因法律關係之存否
20 不明確，致原告在公法上之地位有受侵害之危險，而此項危
21 險得以確認判決除去者而言。

22 四、原告起訴主張：

23 （一）原告多次以書面向被告及臺北市政府陳情系爭土地之基地容
24 積及系爭建照著作財產權均歸屬原告所有，並多次強調參加
25 人未因拍賣取得移轉容積及系爭建照設計圖說智慧財產權
26 利，惟被告未向民事執行法院查詢，也未要求參加人出具合
27 法取得容積移入之可建樓地板面積證明等善盡調查之責，僅
28 以108年10月25日函引用內政部及行政院先前函釋之意旨，
29 說明拍定人變更起造人後，新起造人與原起造人間如有爭
30 執，因屬私權糾紛，應循司法途徑解決。詎被告旋指稱系爭
31 土地容積移轉程序完成後，獲准移入容積已永久定著於該基

01 地無可撤銷。被告消極行事，任由參加人持系爭建照繼續為
02 建築行為，侵害原告財產利益，系爭建照自有重大且明顯之
03 瑕疵而屬無效。

04 (二)依最高行政法院108年度上字第964號判決意旨，起造人負有
05 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
06 義務，否則建造執照當然失其效力，不待主管建築機關另作
07 成撤銷或廢止建造執照之行政處分。系爭建照發照日期為10
08 2年4月25日，開工期限為自領照日起六個月內開工，即算至
09 102年10月24日為開工期限，實際上系爭建照開工日期為103
10 年2月13日，依建築法第54條規定系爭建照因逾期未開工已
11 失其效力。

12 (三)建築工程已申報開工時，未併付拍賣之假設工程、未完工程
13 建物並非當然由新起造人取得。系爭土地於拍賣前已於103
14 年2月13日開工，參加人未取得原告耗費鉅資取得之容積移
15 轉利益及智慧財產權利，其卻以未經合法取得之總移入容積
16 4,217.35平方公尺為建築行為，故系爭建照自有重大瑕疵而
17 無效之情形。

18 (四)並聲明：確認被告102建字第0115號建造執照處分為無效。

19 五、經查，原告原為系爭土地之所有權人，並向被告申請領得系
20 爭建照，原告並以系爭土地擔保其所負借款債務之清償，設
21 定最高限額抵押權並將系爭土地信託登記予新光銀行，因原
22 告未依約按期償還借款利息，系爭土地經新光銀行向臺北地
23 院聲請拍賣，由訴外人林敏雄及參加人於108年4月23日得標
24 買受繼而取得系爭土地所有權等情，有起造人名義為原告之
25 建造執照存根、新光銀行就系爭土地設定最高限額抵押權之
26 他項權利證明書、臺北地院106年度司拍字第242號民事裁
27 定、臺北地院不動產權利移轉證書、系爭土地登記第二類謄
28 本在卷可稽（本院卷第21-34、41-52頁）。原告將系爭土地
29 所有權於102年7月16日信託登記予新光銀行後，旋於同年月
30 18日將系爭建照之起造人變更為新光銀行，嗣林敏雄及參加
31 人取得系爭土地所有權後，復將系爭建照起造人名義變更為

01 參加人，亦有系爭建照附表、系爭建照變更設計附表可佐
02 （本院卷第424、425頁）。由上可知，原告既非系爭土地
03 的所有權人、亦已非系爭建照之起造人，就系爭土地已無任何
04 權利可資行使，被告核發系爭建照之規制效力，乃在許可參
05 加人依核准之建築設計圖說新建建築物，系爭建照是否因參
06 加人逾期未開工、逾期未完工而失其效力，均與原告無關，
07 也不會使原告的權利或法律上利益受有損害。至原告一再陳
08 稱系爭建照無效，其所表彰容積移轉權利應回復原告所有，
09 故其有確認利益云云。然查，依據系爭建照存根附表注意事
10 項第53項記載「本案係容積移轉接受基地，經本府102年2月
11 18日府都規字第10139979700號函核備自本市中正區…等12
12 筆土地，移入容積共4103.30平方公尺。本府101年10月23日
13 府都規字第10137485800號函核備自本市士林區…第8筆土
14 地，移入容積共62.09平方公尺。及本府100年1月24日府都
15 規字第09940093600號函核備，自本市士林區…等5筆土地，
16 移入容積共51.96平方公尺。」（本院卷第423頁）可證，被
17 告以102年2月18日府都規字第10139979700號函、101年10月
18 23日府都規字第10137485800號函、100年1月24日府都規字
19 第09940093600號函許可移轉容積，系爭土地始獲准成為移
20 入容積之接受基地，系爭建照即使無效，亦不影響上述被告
21 3件許可移轉容積函文的效力，原告主張系爭建照無效可令
22 移轉容積回復云云，為原告主觀錯誤見解，應不足採。未揆
23 諸建築法係以維護公共安全、公共交通、公共衛生及增進市
24 容觀瞻之公益目的而制定，關於私人間之侵權行為，雖亦可
25 能影響公共安全、公共交通、公共衛生，惟主管建築機關核
26 發建造執照之行政處分，係使起造人取得合法新建建築物之
27 權利，被告並不因此而負有維護私權之法定義務。至於私人
28 之人格權或財產權，因其他私人之妨害行為而遭受侵害者，
29 在民事責任上，本得請求民事法院判令侵害者除去其侵害，
30 或請求防止侵害，並無規範基礎之欠缺，國家自不宜僅以保
31 護義務為由，輕易以公權力介入私人間之私權衝突。換言

之，對於私人侵害其他私人私法上權利之保護，仍應依該妨害行為之本質，根據既有之民事法律制度謀求權利之保護救濟，始為正辦。是以，原告主張參加人依據系爭建照新建建築物，將侵害其關於系爭建照之著作財產權，系爭建照為無效云云，係屬私權爭議，原告宜另循民事審判途徑解決，此節無礙系爭建照效力則屬當然，是原告此部分之主張，亦無足採為有利原告之認定。綜上，原告起訴主張確認系爭建照無效，顯然欠缺確認利益，也無法據以認定原告有何主觀公權利或法律上利益受到侵害之虞，原告起訴顯然不備要件，且依其情形無法補正，顯非合法，應予駁回。

六、依行政訴訟法第107條第1項第10款、第104條、民事訴訟法第95條、第78條，裁定如主文。

中 華 民 國 113 年 1 月 25 日

審判長法官 楊得君

法官 李明益

法官 高維駿

一、上為正本係照原本作成。

二、如不服本裁定，應於送達後10日內，向本院高等行政訴訟庭提出抗告狀並敘明理由（須按他造人數附繕本）。

三、抗告時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書（行政訴訟法第49條之1第1項第3款）。但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人（同條第3項、第4項）。

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. 抗告人或其代表人、管理人、法定代理人具備法官、檢察官、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，抗告人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格者。

	3. 專利行政事件，抗告人或其代表人、管理人、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. 抗告人之配偶、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. 抗告人為公法人、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，抗告人應於提起抗告或委任時釋明之，並提出(二)所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中 華 民 國 113 年 1 月 25 日

書記官 陳怡如