

臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第一庭

112年度訴字第1202號

115年7月9日辯論終結

原告 周明

蘇志萱

共同

訴訟代理人 鄭錦堂律師

李保祿律師

被告 臺北市政府都市發展局

代表人 簡瑟芳

訴訟代理人 黃靖恆

參加人 興合力建設股份有限公司

代表人 劉興烘

訴訟代理人 高奕驤律師

呂佩芳律師

上列當事人間建築執照事件，原告不服臺北市政府民國112年9月6日府訴二字第1126083215號訴願決定（原處分：臺北市政府都市發展局111年4月13日111建字第0127號建造執照），提起行政訴訟，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、爭訟概要：

原告為坐落臺北市南港區玉成段4小段583地號土地（權利範圍各1/3）及其上563、564建號建物（門牌號碼：臺北市○○區○○街○○巷○○號2樓、3樓，權利範圍分別為全部）所有權人，渠等因參加人於民國110年10月21日，向被告申

請建造（拆除）執照，以鄰地584、585、586、587、588、591、592、593、594、595、596及597地號等12筆土地為建築基地，興建地上15層地下3層建物，暨拆除其上原有36筆建物（門牌號碼：77巷15弄1至11（單）號1至3樓，77巷17至23（單）號1至3樓，89巷12、14號1至3樓），經被告審認符合規定，於111年4月13日核發111建字第0127號建造（拆除）執照，核准自申報開工日起57個月內竣工，並在附表注意事項第10點、第12點、第13點載明：「拆除執照併案辦理，拆除面積《3,709.17》平方公尺……共《36》戶。……」、「原有執照併案作廢：原建造執照：《59建（港）字第0022號》，原使用執照：《61使字1332號》」、「共同壁保留暫不拆除，待鄰房改建時無條件一併拆除並收回作為空地使用。」（下稱原處分），認侵害權益而提起訴願，經臺北市政府於112年9月6日以府訴二字第1126083215號訴願決定，訴願駁回；但原告猶不服訴願決定，乃向本院提起行政訴訟。

二、原告主張：

原告與參加人坐落土地之既有建物，係同一建造執照（原核發執照碼：59建（港）字第0022號、61使字第1332號）興建，其下有合法興建共通之地下層，為同一筏式基礎結構興建，屬一體成形，用途為供作9棟住戶防空避難室之用，應屬共有物；因原處分之核發既涉及共有防空避難室之拆除，破壞一體成形地下層結構，攸關原告所有之毗鄰建築物及原告身體生命之安全，具有法律上之利害關係。則參加人申請拆除部分地下層（即17號至23號下方之地下層），僅向被告提出暗黑不清隔牆照片，復未提出該隔牆係經房屋所有人全體所同意設置，是否符合建造執照當時之法令，置隔牆之合法性於不顧；依內政部頒布臺灣地區重要都市建築附建防空避難設施辦法，此屬必要防空避難設施，被告錯誤適用建築技術規則，認定25號建物之地下層為免設之設備，未檢討剩餘防空避難室，不符內政部101年8月24日台內營字第101027

2201號函釋意旨。另參加人所提區分所有權人之「拆除切結書（有使照無產權部分）」，不足認該地上層區分所有權人有拆除地下層之權限，非屬適法之建築物權利證明文件或其他合法證明；且地下層剩餘部分與結構安全有涉，然被告耐震能力詳細評估服務報告，僅就19號2樓、23號1樓、89巷12號1樓之結構平面圖為考量，作出推估剩餘地上3層情形評估，未檢討地下層剩餘部分，亦無將作為基礎一體成形之結構考量在內，一部分之拆除，其他之基礎構造將受有影響，原處分遽予准許，顯然有誤。是被告以原處分核准參加人拆除既有建物，自有違誤，應予撤銷等語。併為聲明：訴願決定及原處分均撤銷。

三、被告則以：

被告依建築法第34條第1項規定，行政與技術分離原則，於受理民眾申請建造執照、雜項執照及拆除執照案件時，僅查核起造人應提出之書圖文件是否完備、應由建築師或專業技師簽證之項目是否均已簽證等事項作形式審查；則依參加人申請時有效施行90年12月31日臺北市受理拆除執照申請案件審查原則，及109年10月1日生效施行之臺北市拆除執照暨拆除工程施工管理作業要點，因該地下層為未辦理保存登記之不動產，原告及其他區分所有權人僅有事實上處分權而無所有權，參加人就該地下層擬進行拆除而向被告申請拆除執照前，無須取得原告同意。又該既有建物地上層各自獨立，使用互不影響，地下層經參加人申請建造併拆除執照當時現況，亦有隔牆分隔，且分屬各幢、棟使用並與地籍分割線一致，符合相關建築規定，經被告審認符合內政部101年8月24日台內營字第1010272201號函、（行為時）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原則第3點第1款及第4點規定；且未有任何學者、建築師或結構技師於書籍、論文主張以「筏式基礎」興建之建築物不能作部分拆除，內政部亦無訂定禁止就以筏式基礎興建之建築物作部分拆除之法令規定或函釋，被告准予拆除，並無違誤。另關於

01 地下層之結構安全部分，參加人於就此進行耐震評估時，依
02 建築物耐震設計規範及解說規定，僅就地面層以上建築物進
03 行評估，並在「10.1結論與建議」第2點中，詳載「依TEASP
04 A v3.0分析之結果，本案X向、Y向耐震能力尚屬足夠。惟後
05 續鄰房拆除時，共同壁與基礎之梁鋼筋須保留，其鋼筋端部
06 錨定應謹慎處理，建議鋼筋端部採壓接套管結合鋼板方式處
07 理，以確保結構安全」等語；復在重建計畫說明書亦載「本
08 建築物北側係為與鄰房共有之共同壁、共同基礎，今辦理拆
09 除、新建工程，該共同壁保留暫不拆除，拆除剩餘部份結構
10 體完整，經結構分析無安全之顧慮。本拆除工程進行，對鄰
11 房採取必要之保護、補強措施，如於建築物採壓樑撐之安全
12 支撐，及鄰房基礎採托基低壓灌漿之補強措施」等語，足證
13 參加人已就基礎結構安全進行評估，於法並無不合。因在建
14 築行為之管理，審查當事人（申請人）提出該隔牆之真實性
15 或進行調查之義務人，為簽證負責之建築師，被告審查該建
16 築師就應檢討事項是否均已檢討、應出具之書圖文件是否齊
17 備，並無調查該隔牆之存在是否合法之法律上義務；故參加
18 人委託闕河彬建築師辦理建物危老重建計畫，建築師於重建
19 計畫中已出具「東新街89巷地下室隔牆況有隔牆分隔」及
20 「東新街77巷地下室隔牆現況有隔牆分隔」之照片，並於整
21 部重建計畫中出具簽證表表明對內容負責，在有積極證據足
22 以證明其簽證內容不實之前，被告依法對其專業判斷及操守
23 自當予以尊重，所為之原處分核無違誤等語置辯。併為聲
24 明：原告之訴駁回。

25 四、參加人另以：

26 本件既有建物係由9棟建物連棟組成，各自獨立，使用上互
27 不影響，建物與基地均已辦理分割，且25號及23號地下室間
28 之現況亦有隔牆分隔，而分屬25號、27號、29號、31號及33
29 號等5棟，以及17號、19號、21號及23號等4棟使用，並與地
30 籍分割線一致。復闕河彬建築師就此工程是否符合相關建築
31 法規部分，切結表示：「本案申請建築之基地範圍內建築物

01 上層各自獨立，使用互不影響，地下室現況有隔牆分隔，且
02 分屬各幢、棟使用並與地籍分割線一致者，經檢討均符合該
03 建築物建造行為時相關建築法規定。免經原建築基地其他地
04 號土地及建物所有權人同意」。則參加人未拆除共同壁情況
05 下，無涉基礎構造之拆除，所提拆除切結書係指立切結書人
06 對於該等未保存登記之建物，具有事實上之處分權而具有同
07 意拆除之權利；況實際上該未保存登記之地下層，亦屬臺北
08 市南港區玉成段四小段584至587地號等土地所有人所有，原
09 告聲稱切結書內容尚不足以認定該區分所有權人具有拆除地
10 下層之權限，顯屬無據。另原告所有25號建物建築基礎為獨
11 立基腳，非筏式基礎，依臺北市結構工程工業技師公會112
12 年3月9日出具之損害修復施工成果鑑定報告指出，認為參加
13 人施作排樁時應不會破壞既有結構之獨立基腳，益徵此一拆
14 除工程不會影響25號建物之建築物結構安全或原告之生命身
15 體安全。至參加人拆除既有建物期間，雖有造成25號建物之
16 輕微損害，惟於111年12月5日起即有就共同壁之梁、版筋為
17 錨定等結構工程、對共同壁全面塗佈（防水工程），以及施
18 作外飾工程，均已修復完畢，且經第三方專業單位確認結構
19 修復部分能符合原有安全性，無立即危險；是被告基於行政
20 與技術分離原則，已踐行形式審查義務，認參加人提供之書
21 圖文件，均已齊備，復由建築師依建築法規定簽證負責，原
22 處分之作成自無違誤等語。併為聲明：原告之訴駁回。

23 五、本院之判斷：

24 (一)按建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之
25 審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除；建造執
26 照，建築物之新建、增建、改建及修建，應請領建造執照；
27 拆除執照，建築物之拆除，應請領拆除執照；起造人申請建
28 造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、
29 工程圖樣及說明書；直轄市、縣（市）（局）主管建築機關
30 審查或鑑定建築物工程圖樣及說明書，應就規定項目為之，
31 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；對於特殊結構或設備之建築物並得委託或指定具有該項學識及經驗之專家或機關、團體為之，其委託或指定之審查或鑑定費用由起造人負擔；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，建築法第25條第1項前段、第28條第1款、第4款、第30條、第34條第1項、第79條定有明文。又建築法第34條第1項73年11月7日修法理由謂：明定執照之審查，主管建築機關就規定項目為之，其餘項目由建築師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理地位，以明確劃分權責；是基於行政與技術分離原則，主管建築機關僅就規定項目為建築物工程圖樣及說明書之審查，其餘專業技能方面之項目，由建築師或建築師及專業工業技師依建築法規定簽證而負完全責任，主管建築機關處於監督管理地位（最高行政法院109年度上字第789號判決同此見解）。

(二)再依建築技術規則建築構造編第62條規定：基礎設計及施工應防護鄰近建築物之安全，設計及施工前均應先調查鄰近建築物之現況、基礎、地下構造物或設施之位置及構造型式，為防護設施設計之依據；前項防護設施，應依本章第6節及建築設計施工編第8章第3節擋土設備安全措施規定設計施工。另申請建造、雜項及拆除等執照應具備申請書，並依下列規定檢附文件：1.建造執照，(1)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、(2)建築線指示（定）圖、(3)圖樣，面積計算表、位置圖、現況圖、配置圖、平面圖、立面圖、剖立面圖、總剖面圖、結構平面圖、結構計算書、必要設備圖說、騎樓設計高程與鄰房騎樓及道路現況高程示意圖，及其他市政府規定之圖說、(4)變更設計時，原申請建造執照檢附之各項證件圖說如未變更者，得免重新檢附(5)其他有關文件，建築師委託書、共同壁協定書等；3.拆除執照，(1)建築物之位置圖及平面圖、(2)建物所有權狀影本或其他證明文件；申請建築許可時，除法令另有規定外，建造執照包括拆除工程者，拆除執照得併建造

執照申辦，復為臺北市建築管理自治條例第8條第1項第1款、第3款、第9條第2款所明定。而建築基地於75年2月3日以前已完成地籍分割，且符合下列各款規定之一者，免辦理法定空地分割證明書：1.部分地號土地單獨或合併鄰地申請建築時，經檢討剩餘建築基地符合建築基地法定空地分割辦法第3條第3款及第4款規定者，2.因逕為分割、判決分割、和解分割、調解分割或調處分割等由地政機關完成分割登記者；符合前點規定基地申請建築時，其範圍內建築物地上層各自獨立，使用互不影響，地下室（含未辦理產權登記）現況有隔牆分隔，且分屬各幢、棟使用並與地籍分割線一致者，經檢討均符合該建築物建造行為時相關建築法規定（如防空避難設備、停車空間、構造安全等），其部分地號土地建物拆除新建、增建、改建、修建時，免經原建築基地其他地號土地及建物所有權人同意，（行為時）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原則第3點、第4點亦訂有明文。

- (三)查原告為坐落臺北市南港區玉成段4小段583地號土地（權利範圍各1/3）及其上563、564建號建物（門牌號碼：臺北市○○區○○街○○巷○○號2樓、3樓，權利範圍分別為全部）所有權人，渠等因參加人於110年10月21日，向被告申請建造（拆除）執照，以相鄰12筆土地為建築基地，興建地上15層地下3層建物，暨拆除其上原有36筆建物（門牌號碼：77巷15弄1至11（單）號1至3樓，77巷17至23（單）號1至3樓，89巷12、14號1至3樓），經被告審認符合規定，於111年4月13日以原處分核發建造（拆除）執照等情，有建物（部分）地下層、1樓平面圖、剖視圖、建造執照存根（原處分）、拆除工程施工計畫書、地質鑽探及分析成果報告書、臺北市南港區東新街77巷25至33（單）號、89巷16至22（雙）號耐震能力詳細評估服務報告、臺北市南港區玉成段四小段新建工程結構計算書、擬訂臺北市南港區玉成段四小段584、585、586、587、588、591、592、593、594、595、

596、597地號等12筆土地重建計畫、建造執照及雜項執照規定項目審查表、建造執照申請案掛號規定項目審核表、建造執照（變更設計）建築師簽證表等在卷可參（見原處分卷，本院卷(一)第403頁至第527頁，卷(二)第25頁至第35頁、第41頁至第43頁、第201頁），足以信實。則被告基於行政與技術分離原則，就參加人申請建造（拆除）執照案，審查所提建築物工程圖樣及說明書，其書表、土地權利證明文件、圖說及其他項目，查核結果均符合規定（見本院卷(二)第31頁至第33頁），遂於111年4月13日以原處分核發建造（拆除）執照，要無不合。

(四)雖原告以其與參加人申請建造（拆除）之坐落土地，既有建物之地下層為同一筏式基礎結構，係住戶共有之防空避難室，此屬必要防空避難設施，然被告未檢討剩餘防空避難室，亦無查核該隔牆係經合法設置，或得區分所有權人拆除同意，且破壞地下層結構，影響原告所有之毗鄰建築物及身體生命安全，所為之原處分應屬違法等語為據。惟關於共同領有使用執照之連棟式建築物，各棟建築物及建築基地已辦理分割獨立使用，其各棟建物分別為獨立之公寓大廈，各自獨立互不影響；而擬申請拆除部分未辦產權登記之地下層防空避難設備，全幢連通無設置分戶（間）牆，於領得使用執照後增設建築物地下層室內隔牆，倘經檢討相關法規（如防空避難設備、停車空間、構造安全等）均符規定，其使用範圍之拆除自無須經他棟區分所有權人之同意一節，內政部85年12月4日□台內營字第8582176號、101年8月24日台內營字第1010272201號函釋咸同此見解。則本件既有建物乃75年2月3日以前已完成地籍分割，依（行為時）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原則第3點第1款規定，其屬部分地號土地單獨或合併鄰地申請建築，經檢討剩餘建築基地符合建築基地法定空地分割辦法第3條第3款及第4款規定情形，自得免辦理法定空地分割證明書；復依該處理原則第4點規定，地下室（含未辦理產權登記）現況有

01 隔牆分隔，且分屬各幢、棟使用並與地籍分割線一致者，經
02 檢討均符合該建築物建造行為時相關建築法規定（如防空避
03 難設備、停車空間、構造安全等），其部分地號土地建物拆
04 除新建、增建、改建、修建時，免經原建築基地其他地號土
05 地及建物所有權人同意。

06 (五)故依參加人所提拆除工程施工計畫書、土地重建計畫，互核
07 卷附建物（部分）地下層、1樓平面圖、剖視圖、地籍圖等
08 資料，該既有建物本領有臺北市政府工務局61使字第1332號
09 使用執照（建築執照：59建（港）字第0022號），為連棟式
10 建築物，除參加人申請拆除並重建部分外，尚有原告等人部
11 分，因各棟建築物及建築基地已辦理分割獨立使用，為各自
12 獨立之公寓大廈；雖該既有建物地下層為未辦理產權登記之
13 全幢連通無設置分戶（間）牆形式，但嗣經增設室內隔牆，
14 且分屬各幢、棟使用並與地籍分割線一致，復此僅屬內政部
15 58年3月14日修正之臺灣地區重要都市建築附建防空避難設
16 備辦法附建防空避難設備，依建築物使用執照申請書記載，
17 基層面積為5,774.5平方公尺（騎樓面積不計入基地面積及
18 建築面積），防空避難設備面積為1,495.45平方公尺，為基
19 層面積之25.90%，大於1/4，經檢討均符合該建築物建造行
20 為時相關建築法規定（如防空避難設備、停車空間、構造安
21 全等），其部分地號土地建物拆除、重新，免經原建築基地
22 其他地號土地及建物所有權人同意。固原告仍謂該隔牆並非
23 合法設置，且被告未檢討剩餘防空避難室，與前開解釋意旨
24 不符；然據參加人委由之闕河彬建築師簽證負責，在土地重
25 建計畫範圍內無重複利用檢討圖敘明：本案申請建築之基地
26 範圍內建築物上層各自獨立，使用互不影響，地下室現況有
27 隔牆分隔，且分屬各幢、棟使用並與地籍分割線一致等語明
28 確，由此可知，該既有建物現況地下層（室）確實有隔牆分
29 隔，且分屬各幢、棟使用並與地籍分割線一致，不論有無辦
30 理產權登記，亦即是否為合法建築，俱合於（行為時）臺北
31 市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則

第4點規範，被告本諸行政與技術分離原則，查無闕河彬建築師簽證內容有顯然錯誤情形下，核認該既有建物符合免經原建築基地其他地號土地及建物所有權人同意，自無違誤。

(六)至原告猶執該既有建物之地下層為同一筏式基礎結構，拆除將破壞結構，影響原告所有之毗鄰建築物及身體生命安全，另舉社團法人臺灣省土木技師公會安全鑑定報告書，暨結構技師陳荻閎證述為據（見本院卷(一)第59頁至第66頁，卷(二)第5頁至第9頁）；惟參酌該鑑定報告書內容，並無指明該既有建物地下層結構為何，且證人陳荻閎於本院審理時陳稱：現在很多案子為筏式基礎與獨立基腳、聯合基腳併行，從建築圖說無法判斷是不是筏式基礎，而拆除右側建物後，新建工程排樁距離原有建物有1.3公尺，對拆除後之剩餘建物之基礎沒有衝突，但因地下室沒有鑑定，有無影響結構安全，不在評估之內等語；綜合以觀，此一鑑定報告書暨證人陳荻閎陳述，均無對該既有建物地下層有明確判斷，究地下層之筏式基礎與否，與被告應否准許參加人核發拆除（建造）執照，兩者間有何關連，容有疑問。況不論該既有建物之基礎形式為筏式基礎與否，因本件為共同領有使用執照之連棟式建築物，為獨立之公寓大廈，各棟建物互不影響，已如前述，無涉共同壁（含基礎構造）之拆除須檢附相鄰所有權人同意情形（最高行政法院114年度上字第147號裁定同此見解）；復簽證建築師闕河彬在說明書（建築部分拆除結構安全無虞）載明：本建築物北側係為與鄰房共有之共同壁、共同基礎，今辦理拆除、新建工程，該共同壁保留暫不拆除，拆除剩餘部份結構體完整，經結構分析無安全之顧慮等語（見本院卷(二)第201頁），合於被告審查參加人所提基礎結構安全評估，於法並無不合。固參加人就本件拆除（建造）工程進行期間，有對原告建物產生鄰損情事；但被告既已適法審查參加人所提建造（拆除）執照許可，所為之原處分並無違誤，此與後續實際拆除工程所生鄰損情事，係屬二事，原告無由以此遽指被告所為之原處分為違法。

01 (七)是被告基於行政與技術分離原則，就參加人所提建築物工程
02 圖樣及說明書等資料為審查，於111年4月13日以原處分核發
03 建造（拆除）執照，並無違誤之處。至原告所指被告未予明
04 辨該既有建物地下層隔牆合法與否，有無得區分所有權人拆
05 除同意，抑或有未檢討剩餘防空避難室，及因屬同一筏式基
06 礎結構，將產生破壞而影響原告毗鄰建築物及身體生命安全
07 等節；經符合（行為時）臺北市領有使用執照建築基地範圍
08 內部分土地申請建築處理原則第3點第1款、第4點規範，且
09 就專業技能方面亦據建築師闕河彬簽證在案，核無不合，要
10 無原告指稱違法情事，所述各節，皆不可採。

11 六、綜上所述，被告審查參加人所提申請建造（拆除）執照案資
12 料，經查符合規範，遂於111年4月13日以原處分核發建造
13 （拆除）執照，要無違誤；從而，原告訴請撤銷原處分及訴
14 願決定，為無理由，應予駁回。

15 七、至本院先前函詢內政部關於連通式地下室增設隔牆，與區分
16 所有權人切結審查部分（見本院卷(一)第569頁至第570頁），
17 雖未獲函覆，惟本件事證已臻明確，核無待查明之必要；另
18 兩造與參加人其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本院審酌後，
19 認對於判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

20 八、依行政訴訟法第98條第1項前段、第104條，民事訴訟法第85
21 條第1項前段，判決如主文。

22 中 華 民 國 115 年 8 月 27 日

23 審判長法官 楊得君

24 法官 高維駿

25 法官 黃翊哲

26 一、上為正本係照原本作成。

27 二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院高等行政訴訟庭
28 提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內
29 補提理由書；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，
30 應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造人數附
31 繕本）。

01 三、上訴未表明上訴理由且未於前述20日內補提上訴理由書者，
02 逕以裁定駁回。

03 四、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書（行政訴訟
04 法第49條之1第1項第3款）。但符合下列情形者，得例外不
05 委任律師為訴訟代理人（同條第3項、第4項）。
06

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，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，上訴人或其代表人、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. 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。	

07 中 華 民 國 115 年 8 月 27 日

