臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第一庭
114年度訴字第215號
114年7月3日辯論終結

原　　告　李心惠

訴訟代理人　詹連財　律師
複 代 理人　蕭筑云　律師
被　　告　新北市政府工務局

代　表　人　馮兆麟（局長）

訴訟代理人　陳韋陵
　　陳傳龍
　　楊茜旻

上列當事人間建築法事件，原告不服新北市政府中華民國114年1月3日新北府訴決字第1132092132號訴願決定，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、事實概要：

原告於民國113年9月11日（機關收文日）填具申請書，就位於新北市○○區○○路0段000巷00弄00號房屋（下稱系爭建物），坐落新北市三重區永安段1364地號土地（下稱系爭土地），系爭土地曾位於改制前臺灣省政府57年5月29日建水字第43484號函發布實施淡水河洪水平原管制辦法（下稱管制辦法）範圍內，依新北市政府核發合法房屋證明處理要點

（下稱處理要點）第3點第1項規定，委託訴外人林裕盛向被告申請核發合法房屋證明（下稱系爭申請案），案經被告以113年9月12日新北工使字第1131828243號函分別函請臺北自來水事業處北區營業分處、新北市三重戶政事務所及新北市政府稅捐稽徵處三重分處提供相關資料，臺北自來水事業處北區營業分處以113年9月12日北市水北營給字第1138000974號函（下稱113年9月12日函）查復系爭建物接水日期為71年1月9日；新北市三重戶政事務所以113年9月16日新北重戶字第1135809136號函（下稱113年9月16日函）查復系爭建物於57年10月30日初編門牌（初編門牌地址：○○○街00之000號），並於58年12月31日始有初次設籍資料；新北市政府稅捐稽徵處三重分處以113年9月20日新北稅重二字第1135508274號函（下稱113年9月20日函）檢附系爭建物房屋稅籍資料，據系爭建物114年期房屋稅籍證明書載示，課稅標的建築物為3層樓房屋，第1、2層構造別為加強磚造，課稅面積皆為37.4平方公尺，於58年起課稅（以折舊年數56年推算），第3層構造別為木石磚造，課稅面積為37.4平方公尺，於82年7月起課稅，又房屋稅籍登記表之房屋標示查丈記錄登載建造年月為58年10月，且原告檢附臺灣電力公司臺北西區營業處109年10月14日北西費核證字第109004457號函（下稱109年10月14日函）記載系爭建物於58年6月裝表供電。被告審查上開資料皆無法證明系爭建物於改制前臺灣省政府57年5月29日建水字第43484號函發布管制辦法前已存在，核與處理要點第2點第4款合法房屋規定要件不符，遂以113年9月30日新北工使字第1131822086號函（下稱原處分）否准原告所請。原告不服，提起訴願，經新北市政府以114年1月3日新北府訴決字第1132092132號訴願決定（下稱訴願決定）駁回，原告仍不服，遂提起本件行政訴訟。

二、本件原告主張：

㈠對於本件訴願決定，原告認為理由不備，應認為系爭建物早於57年5月29日之前已存在，說明如下：

1.新北市政府稅捐稽徵處三重分處以113年9月20日函檢附系爭建物房屋稅籍資料，據系爭建物114年期房屋稅籍證明書載示，課稅標的建築物為3層樓房屋，第1、2層構造別為加強磚造，課稅面積皆為37.4平方公尺，於58年起課稅，依據一般社會認知，房屋建造需要一定的年限，因此足以證明系爭建物在此之前即57年間業已完工。

2.依據毗鄰之建物之建物謄本、土地謄本、地籍圖觀察：

⑴本件系爭建物夾於上開門牌00號及00號之間，而依建物平面圖成果表所示資訊，各建物雖係同一時期興建，但其申請建物測量之時間不一，最早有59年申請者，也有68年申請的，但當時均可以知悉是同一時期完工之建物。又上開二門牌之房屋與系爭建物左右毗鄰，且結構同為加強磚造，外觀相似，面積相近，絕無可能系爭建物爲分批建造，更不可只興建19號及23號，而空留21號不興建，因為三棟房屋之建築結構及共同壁均相連，甚至是一整排之房屋均相連興建，因此應為同一時期建造，故系爭建物於57年5月29目前已完工。

⑵依系爭建物之門牌證明書，系爭建物於57年10月30日編釘門牌○○市○○○街00之000號，代表前有○○○街00之000號，後有○○○街00之000號，既有建物門牌，自有建物之存在。

⑶系爭建物坐落於系爭土地，依據土地登記第一類謄本所示，系爭土地之地號在重測前為下竹圍子小段65-27，當時早經分割完畢，有獨立之地號以供建築後可以供各建物自己坐落基地。

㈡類似案例，可參考本院108年12月26日107年度訴字第1565號判決意旨。

㈢系爭建物的確已於57年5月29日前已存在，因此原告向被告請求核發合法房屋證明書，即屬有據。原處分及訴願決定以原告無法證明系爭建物於管制辦法57年5月29日發布前已存在，無憑認定為合法房屋，否准原告之請求，自有違誤。

㈣綜上所述，聲明求為：

1.訴願決定及原處分均撤銷。

2.被告就系爭申請案應作成准予核發合法房屋證明之行政處分。

3.訴訟費用由被告負擔。

三、本件被告答辯：

㈠系爭建物坐落於系爭土地，依經濟部水利署第十河川分署113年9月27日水十管字第11353079850號函，屬改制前臺灣省政府57年5月29日建水字第43484號函發布實施管制辦法範圍內，故所稱合法房屋，係指於「57年5月29日」前即已存在，且無擅自新建、修建、改建或興關公共設施拆除剩餘建築基地內建築物改建增建行為之舊有建築物。

㈡系爭建物相關證明文件如下：

1.依新北市政府稅捐稽徵處三重分處113年9月20日函及房屋稅籍證明書登載：課稅標的建築物登載為3層樓房屋，第1至2層為加強磚造房屋課稅面積為37.4平方公尺，於58年起課稅（依折舊年數56年推算）；第3層為木石磚造（雜木以外）房屋課稅面積為37.4平方公尺，於82年7月起課稅；另房屋標示查丈紀錄為58年10月建造。

2.依新北市三重戶政事務所113年9月16日函示：該址於58年12月31日初次設籍，57年10月30日編訂門牌。

3.依臺北自來水事業處北區營業分處113年9月12日函示：該址於71年1月9日裝設自來水。

4.依原告提供臺灣電力公司臺北西區營業處109年10月14日函示：該址於58年6月裝表供電。

㈢案經被告依職權查察各項證明文件，進而綜合判斷是否符合處理要點第2點之規定，惟前揭相關證明文件均無法佐證系爭建物為管制辦法實施建築管理日期57年5月29日前即已存在，故本件無憑認定為合法房屋，不符處理要點第2條規定，事實明確。

㈣建物構造型式係建築工法，現今建築物亦有「加強磚造」型式，即便是比鄰的建築物，也並非同時建造完成，就建築物施工方式，連棟式建築物之中間戶，可倚靠左右比鄰建築物的外牆施工，而無須自築外牆（如共用壁）或左右比鄰建築物預留外側梁鋼筋，之後再以搭接鋼筋方式施工，都可形成非同一時期完工之連棟式建築物，是以，兩相鄰建築物縱使構造相同、面積相近，並不代表兩者必然同時建造完成。

㈤依本院108年12月26日107年度訴字第1565號判決意旨，乃係審酌房屋稅籍資料、門牌編釘日期及接電證明等綜合判斷，該案係推論建築物57年6月1日完成接電，於接電申請至接電完工期問合理的時間差，建築物應於提電申請商已建築完成，臺電西區營業處函示之裝表供電日與實施建築管理日期相距3日，故該判決建物尚可證明於57年5月29日前存在，然本件系爭建物於58年6月裝表供電，相距57年5月29日逾1年之久，原告僅以系爭建物夾於門牌00號及00號之間，為同一時期完工之建築物，與前開判決法律見解尚有未同，故前開判決意旨不適用於本案。

㈥綜上所述，聲明求為：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

四、本院之判斷：

㈠被告具有作成原處分之權限：

1.建築法第2條第1項規定：「主管建築機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。」新北市政府104年10月5日新北府工建字第1041856028號公告（下稱104年10月5日公告）：「主旨：本府關於建築法除違章建築處理事項外，所定主管機關權限劃分予本府工務局執行，……自104年7月24日生效。」。

2.經查，系爭申請案乃係原告就系爭建物申請合法房屋證明，是系爭申請案係關於新北市政府辦理建築法事項，則被告依

上開新北市政府104年10月5日公告，就系爭申請案係有管轄權限，即被告具有作成原處分之權限。

㈡本件應適用之法令及相關法律見解：

按建築法第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9條規定：「本法所稱建造，係指左列行為：一、新建：為新建造之建築物或將原建築物全部拆除而重行建築者。二、增建：於原建築物增加其面積或高度者。但以過廊與原建築物連接者，應視為新建。三、改建：將建築物之一部份拆除，於原建築基地範圍內改造，而不增高或擴大面積者。四、修建：建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架或屋頂、其中任何一種有過半之修理或變更者。」第28條第1款、第3款規定：「建築執照分左列4種：一、建造執照：建築物之新建、增建、改建及修建，應請領建造執照。……三、使用執照：建築物建造完成後之使用或變更使用，應請領使用執照。」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。」新北市政府為實施建築管理，依上開建築法第101條規定訂定新北市建築管理規則，其第28條規定：「（第1項）實施建築管理前之基準日期，依下列規定認定：一、實施都市計畫地區：以當地都市計畫發布日為準。但有發布實施禁建者，以禁建日期為準。二、實施區域計畫地區：以中華民國70年2月15日非都市土地使用編定公告日期為準。三、前2款以外地區：依實施都市計畫以外地區建築物管理辦法指定實施地區公告日期為準。四、實施淡水河洪水平原管制地區：以中華民國57年5月29日淡水河洪水平原管制辦法發布施行日期為準。（第2項）依前項基準日期認定之合法房屋，其認定原則及審查作業程序，由本府另定之。」新北市政府為協助人民申請辦理合法房屋證明案件，並維護建築物之公共安全及增進市容觀瞻，於100年6月2日訂定處理要點，其第2點規定：「本要點所稱

合法房屋，係指下列各地區於下列日期前即已存在，且無擅自新建、修建、改建或興闢公共設施拆除剩餘建築基地內建築物改建增建行為之舊有建築物。（一）實施都市計畫地區：以當地都市計畫發布日為準。但有發布實施禁建者，以禁建日期為準。（三）實施區域計畫地區：以北部區域計畫中華民國70年2月15日公告日期為準。（三）內政部指定地區：1、內政部依實施都市計畫以外地區建築物管理辦法指定之原臺北縣全縣行政區域內一至十二等則田地目土地及原淡水鎮、三芝鄉、板橋市、新莊市、新店市、樹林市、三峽鎮、土城市、金山鄉內各類則土地：以中華民國62年12月24日為準。中華民國65年1月1日指定十三至二十六等則『田』地目土地，應依實施都市計畫以外地區建築管理辦法規定實施建築管理。2、原瑞芳鎮：依內政部臺內營字第765048號函，以中華民國66年11月25日為準。（四）原板橋市、三重市、泰山鄉、五股鄉、新莊市、蘆洲市等部份區域：依臺灣省政府建水字第43484號函發布實施淡水河洪水平原管制辦法，以中華民國57年5月29日發布實施日期為準。」第3點規定：「（第1項）合法房屋證明之申請及核發，建築物所有權人或代理人（以下簡稱申請人）應備具下列文件：(一)申請書。(二)土地所有權相關文件：1.地籍圖謄本。2.土地登記簿謄本。(三)內政部89年4月24日臺89內營字第8904763號函規定8種證明文件之一：1.建築執照。2.建物登記證明。3.未實施建築管理地區建築物完工證明書。4.載有該建築物資料之土地使用現況調查清冊或卡片之謄本。5.完納稅捐證明。6.繳納自來水費或電費證明。7.戶口遷入證明。8.地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。（第2項）前項代理人應檢附委託書。（第3項）本府如不能依申請人所附證明文件而得認定或因其他情形認為必要時，得請各有關單位提供資料再行認定。（第4項）本府依職權或依申請人所附文件並會同地政、戶政事務所勘查現場房屋座落位置之門牌及地號，經審核各項證件與現場

勘查房屋合於第2點規定者，於核可後發文並建檔備查。」可知為落實建築法第1條立法目的所揭櫫之建築管理，起造人須取得建造執照後始得建築房屋，完工後向主管機關申請使用執照，並辦理建物所有權第1次登記（即保存登記），成為得合法使用之房屋。惟在建築管理實施前所興建之舊有房屋，雖未辦理保存登記，然為保障其所有權人之居住權益及維護既存之事實現狀，其所有權人得檢具前揭規定資料，向主管機關申請合法房屋之證明，此與建築管理實施後未辦理保存登記之違建情形不同。

㈢本院經核原處分並無違誤，茲分述如下：

1.經查，原告於113年9月11日（機關收文日）填具申請書，就系爭建物坐落系爭土地，系爭土地曾位於改制前臺灣省政府57年5月29日建水字第43484號函發布實施淡水河洪水平原管制辦法範圍內，依處理要點第3點第1項規定，委託訴外人林裕盛向被告申請核發合法房屋證明，此有新北市政府核發合法房屋證明申請書及委託書附卷可參（見本院卷第83頁至第84頁）。

2.次查，被告收受原告所提系爭申請案，依職權查調結果，系爭建物坐落系爭土地，而系爭土地曾位於改制前臺灣省政府57年5月29日建水字第43484號函發布實施管制辦法範圍內，此有經濟部水利署第十河川分署113年9月27日水十管字第11353079850號函附卷可參（見本院卷第111頁）。依處理要點第2點第4款規定，須在管制辦法57年5月29日發布實施前存在之建築物始可認定為合法房屋。

3.又查，案經被告以113年9月12日新北工使字第1131828243號函分別函請臺北自來水事業處北區營業分處、新北市三重戶政事務所及新北市政府府稅捐稽徵處三重分處提供相關資料，臺北自來水事業處北區營業分處以113年9月12日函查復系爭建物接水日期為71年1月9日（見本院卷第119頁）；新北市三重戶政事務所以113年9月16日函查復系爭建物於57年10月30日初編門牌（初編門牌地址：○○○街00之000

號），並於58年12月31日始有初次設籍資料（見本院卷第117頁）；新北市政府稅捐稽徵處三重分處以113年9月20日函檢附系爭建物房屋稅籍資料，據系爭建物114年期房屋稅籍證明書載示，課稅標的建築物為3層樓房屋，第1、2層構造別為加強磚造，課稅面積皆為37.4平方公尺，於58年起課稅（以折舊年數56年推算），第3層構造別為木石磚造，課稅面積為37.4平方公尺，於82年7月起課稅，又房屋稅籍登記表之房屋標示查丈記錄登載建造年月為58年10月（見本院卷第113頁至第116頁）。

4. 再查，被告並審查原告檢附臺灣電力公司臺北西區營業處函記載系爭建物於58年6月裝表供電，此有臺灣電力公司臺北西區營業處109年10月14日函附卷可稽（見本院卷第121頁）。

5. 另查，原告提起訴願時檢附新北市三重戶政事務所核發門牌證明書（門證字第0000476號）、系爭建物108年期房屋稅稅籍證明書（稅籍編號：05690216000）、戶籍謄本、地籍圖謄本（樹林站謄字第002022號）、臺北自來水事業處自來水裝置紀錄表（給水號碼：S-17-087878-8）等文件（見訴願卷第5頁至第7頁、第11頁至第12頁）。據上開門牌證明書登載，系爭建物於58年12月31日始有門牌初編及初設戶籍紀錄（見訴願卷第5頁）；系爭建物108年期房屋稅稅籍證明書亦登載系爭建物第1、2層折舊年數為50，以折舊年數推算其第1、2層應自58年起課房屋稅（108年-50年）（見訴願卷第6頁）；原告戶籍謄本記事欄亦僅登載略以：「……原住臺北縣○○市○○里0鄰○○路0段000巷00弄00號本人戶內民國85年12月5日遷入。……。」戶籍變動事實（見訴願卷第7頁）；地籍圖謄本並未記載系爭建物相關資訊（見訴願卷第11頁）；臺北自來水事業處自來水裝置紀錄表記載系爭建物自來水裝置於71年1月9日竣工（見訴願卷第12頁）。

6. 從而，被告審認上開證據資料均無法證明系爭建物係於管制辦法57年5月29日發布實施前已存在，核與處理要點第2點第

4款合法房屋規定要件不符，乃以原處分否准原告系爭申請案，此有原處分附卷可參（見本院卷第97頁至第98頁），揆諸前揭規定及說明，並無違誤。

7.是原告主張：原處分及訴願決定以原告無法證明系爭建物於管制辦法57年5月29日發布實施前已存在，無憑認定為合法房屋，否准原告之請求，自有違誤云云，不足採信。

㈣原告又主張：新北市○○區○○路0段000巷00弄00號及00號之房屋與系爭建物左右毗鄰，且結構同為加強磚造，外觀相似，面積相近，且因為三棟房屋之建築結構及共同壁均相連，甚至是一整排之房屋均相連興建，因此應為同一時期建造，故系爭建物於57年5月29目前已完工；又類似案例，可參考本院107年度訴字第1565號判決云云，固據提出新北市○○區○○路0段000巷00弄00號、00號、00號、00號、00號房至之建物登記第二類謄本及平面圖、系爭建物與毗鄰建物之外觀照片為證（見本院卷第37頁至第59頁）。惟查，

1.建築物構造型式係建築工法，現今建築物亦有「加強磚造」型式，即便是比鄰的建築物，也並非同時建造完成，就建築物施工方式，連棟式建築物之中間戶，可倚靠左右比鄰建築物的外牆施工，而無須自築外牆（如共用壁）或左右比鄰建築物預留外側梁鋼筋，之後再以搭接鋼筋方式施工，都可形成非同一時期完工之連棟式建築物，是以，兩相鄰建築物縱使構造相同、面積相近，並不代表兩者必然同時建造完成。

2.本院觀諸本院107年度訴字第1565號判決（見本院卷第123頁至第135頁）意旨，係審酌該案房屋1、2層加強磚造部分（面積分別為44.9平方公尺、45平方公尺），於58年開始課徵房屋稅，足徵在此之前即57年間業已完工；該案房屋原址為○○市○○○街0之000號，於57年3月18日申請編釘門牌，嗣於60年9月10日門牌整編為○○市○○街000巷0弄00號；該案系爭房屋於57年6月1日裝表供電等情，亦即，審酌房屋稅籍資料、門牌編釘日期及接電證明等綜合判斷，故判決該案房屋尚可證明於57年5月29日前存在，而非單憑相鄰

房屋形式及建材均相同而認定為同時期興建。然系爭建物於58年6月裝表供電，相距57年5月29日逾1年之久，原告僅以系爭建築物夾於上開門牌00號及00號之間，為同一時期完工之建築物，顯與前開判決法律見解不同，故本案之情形，與本院107年度訴字第1565號判決之個案情形不同，自無比附援引之餘地。

3.綜上，足見原告此部分之主張，亦非可採。

五、綜上所述，原告主張各節，均無可採。本件被告所為原處分，並無違誤，訴願決定遞予維持，亦無不合。原告仍執前詞，訴請判決如訴之聲明所示，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法均與本件判決結果不生影響，故不逐一論述，均併此敘明。

據上論結，本件原告之訴為無理由，依行政訴訟法第98條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　17　　日

審判長法　官　蕭忠仁

法　官　羅月君

法　官　許麗華

一、上為正本係照原本作成。

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提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內補提理由書；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（均須按他造人數附繕本）。

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，逕以裁定駁回。

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

㈠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。
㈡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㈠、㈡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㈡所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　17　　日

書記官　劉道文