

調 查 意 見

壹、案由：據訴：渠向台北縣政府工務局申請核發坐落該縣林口鄉6筆土地之建造執照，該局以市地重劃未完成整體開發前，建請渠暫緩申請，並要求需辦妥應留設抵費地之預告登記後，始核發建造執照，有無違失，應予深入調查瞭解一案。

貳、調查意見：

案經函據內政部營建署及台北縣政府查復到院，復經多次電洽台北縣政府工務局相關人員，調查竣事，茲將調查意見列述如下：

一、本案陳訴人如執意申請建照，依規定固不得任意拒絕發照，惟陳訴人申請建築面積過小，顯與情理有悖，台北縣政府允宜究明後，本諸權責依法妥予核處。

按都市計畫法第17條第2項規定：「未發布細部計畫地區，應限制其建築使用及變更地形。但主要計畫發布已逾二年以上，而能確定建築線……，得依有關建築法令之規定，由主管建築機關指定建築線，核發建築執照。」另按內政部77年10月24日台內營字第642910號函釋：「……『按都市計畫法第17條第2項前段規定；未發布細部計畫地區，應限制其建築使用……，則已發布細部計畫之地區，除法律另有規定外，似不宜任意限制人民建築使用。本件土地如係已發布細部計畫之地區，僅由主管機關於細部計畫書之事業或財務計畫中規定，以市地重劃方式開發者，應於重劃完成後，再行核發建築執照，則此項對人民權益所為之限制。並非以法律規定，難謂適法。』……」及內政部73年8月15日台內密伯營字第3375號函說明二：「至於細部計畫書內有附帶『應以市地

重劃方式開發……』規定者，其於依法辦理市地重劃前，如地主申請建照，應請該管地方政府詳予說明辦理市地重劃之目的，以及建築可能造成之損害，婉予勸導暫緩申請，以免公私兩受損失，但如地主不聽勸導，仍依發布實施之細部計畫申請建照時，除有法律之原因外，主管建築機關要不得任意拒絕。」合先敘明。

查陳訴人曾於 96 年 8 月 15 日函台北縣政府，詢問該縣林口鄉菁埔段湖子小段○等 6 筆土地，可否申請建築執照乙節，經查上開土地位於該府 80 年 3 月 23 日北府工都字第 75529 號函公告實施之「林口特定區計畫（第三種住宅區含菁埔、後湖、湖子、公西、下湖、嶺頂等地區）細部計畫」範圍內，依該細部計畫規定：「……開發方式：本次六處細部計畫區公共設施之開發，係以市地重劃方式開發。……」，該府爰以 96 年 10 月 19 日北府工建字第 0960689890 號函建請陳訴人暫緩申請建築執照，以免公私兩受損失。然陳訴人仍委託佳興測量工程有限公司於 96 年 11 月 2 日提具建築線指示（定）申請書，申請指示（定）林口鄉菁埔段湖子小段○等 11 筆土地建築線，並經台北縣政府城鄉發展局於 96 年 11 月 9 日 96 北府城測指示（定）字第 804 號函核給「96 定-林-804 號」建築線指示（定）在案。陳訴人旋即於 96 年 11 月 13 日向台北縣政府申請於其所有首揭 6 筆土地興建住宅 1 戶，請核准發給建造執照，經該府工務局 96 年 11 月 22 日北工建字第 0960753167 號函復陳訴人，經核不符規定，請依說明補正後，再依建築法第 36 條規定辦理，並再次勸導陳訴人暫緩申請建築；惟陳訴人仍於 96 年 12 月 12 日依建築法第 36 條規定申請於前開 6 筆土地（面積計 3,224 平方公尺）上，興建地上

1 樓，面積 32.1 平方公尺之住宅 1 戶，請核准給照。台北縣政府除函請內政部釋示外，該府工務局復於 97 年 6 月 2 日以北工建字第 0970402966 號函再次復陳訴人，建請暫緩申請建築執照。按陳訴人申請發給建造執照之土地，係位於已發布細部計畫之地區，由於該細部計畫書規定：「……細部計畫區公共設施之開發，係以市地重劃方式開發。」，故台北縣政府雖多次勸導陳訴人暫緩申請，但陳訴人如執意申請建照，除法律另有規定外，依都市計畫法第 17 條第 2 項及前開內政部函釋規定，台北縣政府固不得任意拒絕發照，惟本案陳訴人申請建造執照之基地面積為 3,224 平方公尺，卻僅興建地上 1 樓，面積 32.1 平方公尺（約 9.71 坪）之住宅 1 戶，顯與情理有悖，台北縣政府允宜究明後，本諸權責依法妥予核處。

二、陳訴人指訴：「台北縣政府工務局……要求需辦妥應留設抵費地之預告登記後，始核發建造執照」一節，容有誤解。

查台北縣政府工務局於 97 年 8 月 25 日以北工建字第 0970635562 號函復陳訴人略以：「有關陳訴人於本地區土地申請建造執照一案，經該局於 97 年 8 月 14 日開會研商後決議，建築物座落位置不得妨礙現行細部計畫。另為達公平原則，土地所有權人日後既得享受重劃之利，（一）應保留足夠土地供日後重劃作為公共設施，且（二）預為提供土地供日後抵付重劃負擔之用。……請地政局依建照申請時之比例試算應留設之抵費地面積並辦妥預告登記後始核發建照。惟前述決議事關縣府政策，將專案簽報經縣長核定後憑之辦理。」嗣經簽經周縣長錫璋（乙章）於 98 年 1 月 24 日批示：「一、本案關鍵在於都市計畫書之規定，正本清源應建請內政部儘速修正都市計畫內

容或辦理市地重劃。二、所擬方案依 1 月 24 日各與會機關研討結論，認為不可行，宜再慎酌。」綜上，台北縣政府工務局僅係將該局 97 年 8 月 14 日開會研商後決議，先行函復陳訴人，而該會議決議所擬方案，嗣於 98 年 1 月 24 日亦經核批：「認為不可行，宜再慎酌」。是陳訴人指訴：「台北縣政府工務局……要求需辦妥應留設抵費地之預告登記後，始核發建造執照」一節，容有誤解。

三、內政部營建署於本細部計畫發布實施 18 年後，始辦理通盤檢討之規劃，核與都市計畫法第 26 條規定，洵有未合，應確實檢討改進。

按都市計畫法第 26 條規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。……」查「林口特定區計畫（第三種住宅區含菁埔、後湖、湖子、公西、下湖、嶺頂等地區）細部計畫」自 80 年發布實施迄今，已逾 18 年，以該細部計畫書規定：「……細部計畫區公共設施之開發，係以市地重劃方式開發。」台北縣政府城鄉發展局乃函請該府地政局就本案細部計畫地區以市地重劃開發方案可行性問題表示意見，經該府地政局以 98 年 2 月 12 日北地劃字第 0980065940 號函復以：本案細部計畫書規定應採市地重劃方式辦理開發，經分析其無法辦理原因，請城鄉發展局辦理都市計畫檢討變更或開放民間辦理或其他整體開發，以免長期禁限建造成民怨。台北縣政府乃以 98 年 2 月 26 日北府城規字第 0980111199 號函內政部營建署城鄉發展分署，檢送該府地政局評估分析意見，請該分署儘速辦理本細部計畫通盤檢討，以解決本案陳情開發窒礙之處。內政部營建署爰於本細

部計畫發布實施 18 年後，始辦理通盤檢討之規劃，核與上開法律規定，洵有未合，應確實檢討改進。

參、處理辦法：

- 一、調查意見一至二，函請台北縣政府究明後，本諸權責妥予核處，並於二個月內見復。
- 二、調查意見三，函請內政部營建署確實檢討改進，並於二個月內見復。
- 三、調查意見一至三，函復本案陳訴人。