

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因違反建築法事件，不服原處分機關民國 101 年 8 月 31 日北市都建字第 10160491900 號

及第 10160492300 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

原處分機關查認本市文山區○○路○○巷○○弄○○號○○樓頂有未經申請許可，以鋁、磚等材料，建造 1 層高約 2.8 公尺、面積約 22.5 平方公尺之構造物，屬既存違建（下稱系爭既存違建），且裝修隔出 3 個以上使用單元，危害公共安全；及以磚、窗等材料，建造 1 層高約 2.8 公尺、長度約 2.5 公尺之構造物，屬新違建（下稱系爭新違建），違反建築法第 25 條、第 86 條及臺北市違章建築處理規則第 25 條規定，並不得補辦手續，乃分別以民國（下同）101 年 8 月 31 日北市都建字第 10160491900 號及第 10160492300 號函，通知訴願人應予拆除。訴願

人不服該 2 函，於 101 年 9 月 11 日向本府提起訴願，同年 10 月 26 日、11 月 22 日及 102 年 1 月 14 日

補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按建築法第 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。」第 4 條規定：「本法所稱建築物，為定著於土地上或地面上具有頂蓋、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 條第 1 款及第 2 款規定：「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……。」

」第 25 條規定：「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除……。」第 28 條第 1 款規定：「建築執照分左列四種：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。」第 86 條第 1 款規定：「違反第二十五條之規定者，依左列規定，分別處罰：一、擅自建造者，處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停工補辦手續；必要時得強制拆除其建築物。」

違章建築處理辦法第 2 條規定：「本辦法所稱之違章建築，為建築法適用地區內，依法應申請當地主管建築機關之審查許可並發給執照方能建築，而擅自建築之建築物。」第 6 條規定：「依規定應拆除之違章建築，不得准許緩拆或免拆。」

臺北市違章建築處理規則第 4 條規定：「本規則之用詞定義如下：一、新違建：指民國八十四年一月一日以後新產生之違建。二、既存違建：指民國五十三年一月一日以後至民國八十三年十二月三十一日以前已存在之違建……。」第 5 條第 1 項規定：「新違建應查報拆除。但符合第六條至第二十二條規定者，應拍照列管。」第 25 條規定：「既存違建應拍照列管，列入分類分期計畫處理。但大型違建、列入本府專案處理或有危害公共安全、山坡地水土保持、妨礙公共交通、公共衛生、市容觀瞻或都市更新之違建，由都發局訂定計畫優先執行查報拆除。前項危害公共安全、山坡地水土保持、妨礙公共交通、公共衛生、市容觀瞻或都市更新之認定原則如下：一、危害公共安全：指有下列各項情形之一者：……（五）屋頂既存違建裝修隔出三個以上之使用單元或加蓋第二層以上之違建……。」

臺北市政府 95 年 7 月 5 日府工建字第 09560103901 號公告：「……公告事項：一、本府

依建築法規定主管之建築管理業務之事項，自 95 年 8 月 1 日起依規定委任本府都市發展局辦理……。」

二、本件訴願及補充理由略以：

（一）系爭既存違建面積僅 16 坪，原有客廳、兩間房間、茶水洗衣間及廁所，並無 3 間「套房」，且使用單元應非指房間數，而係完整居住之使用環境；系爭既存違建一旦拆除，客廳將不能使用，不僅違反臺北市違章建築處理規則第 25 條既存違建可有 3 個使用單元之規定，且將門戶大開，嚴重影響住戶生活品質及生命財產安全。

（二）原處分機關稱系爭新違建係市府工務局 90 年 8 月 8 日拍照列管後新增，惟前 2 任屋主○

○○及○○○於 89 年及 91 年間購買時，系爭新違建已存在，有其等 2 人提供書面陳述可資證明，且○○○曾雇工修繕，有業者開立之估價單及工程紀錄表可資佐證，市府工務局 90 年 8 月 8 日拍照列管時，尚在拆除原落地窗左壁體中，因按原規模修繕而無需請領建造執照，況該違建外觀陳舊，顯非新違建。

三、查訴願人所有系爭既存違建，裝修隔出 3 個以上使用單元，違反建築法第 25 條及臺北市違章建築處理規則第 25 條等規定；又原處分機關審認訴願人未經申請核准，即增建系爭新違建，違反建築法第 25 條規定，並不得補辦手續，依法應予拆除，有原處分機關 101 年 8 月 31 日北市都建字第 10160491900 號及第 10160492300 號函所載違建認定範圍圖、

現

場採證照片等影本附卷可稽，是原處分機關分別予以查報拆除，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭既存違建面積僅 16 坪，原有客廳、兩間房間、茶水洗衣間及廁所，並無 3 間「套房」，且使用單元應非指房間數，而係完整居住之使用環境；系爭既存違建一旦拆除，客廳將不能使用，不僅違反臺北市違章建築處理規則第 25 條既存違建可有 3 個使用單元之規定，且將門戶大開，嚴重影響住戶生活品質及生命財產安全云云。查系爭既存違建固經原處分機關查認係屬 83 年 12 月 31 日以前之既存違建，惟因該既存違建依採證照片所示，經裝修隔出 1 間客廳、2 間臥房及 1 間洗衣曬衣間，其裝修隔出 3 個以上使

用單元，足堪認定，依臺北市違章建築處理規則第 25 條第 1 項第 1 款第 5 目規定，即應優

先執行查報拆除，訴願人尚難以系爭既存違建並非隔出 3 間「套房」或使用單元非指房間數，而主張免拆；又訴願人主張臺北市違章建築處理規則第 25 條定有既存違建可有 3 個使用單元之規定，顯係誤解法令。訴願主張，不足採據。

五、又訴願人主張前 2 任屋主○○○及○○○於 89 年及 91 年間購買時，系爭新違建已存在，有其等 2 人提供書面陳述可資證明，且○○○曾雇工修繕，有業者開立之估價單及工程紀錄表可資佐證，本府工務局 90 年 8 月 8 日拍照列管時，尚在拆除原落地窗左壁體中，因為按原規模修繕而無需請領建造執照，況系爭新違建外觀陳舊，顯非新違建云云。按建築法第 25 條規定，建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造。又依臺北市違章建築處理規則第 4 條及第 5 條規定，新違建係指 84 年 1 月 1 日以後新產生之違建，且新違建除有該規則第 6 條至第 22 條規定情形外，應

查報拆除。查本件依卷附本府工務局（建築管理業務自 95 年 8 月 1 日起移撥原處分機關）列管違建紀錄單所附照片，並對照系爭新違建之採證照片可知，90 年 8 月 8 日拍照列管時，確無系爭新違建之存在，訴願人雖提出前 2 任屋主○○○及○○○之書面陳述，與前屋主○○○90 年間修繕系爭新違建之工程紀錄表及估價單影本為證，惟查依其等 2 人所提出之書面陳述內容，其等 2 人係分別於 89 年及 91 年間購買系爭既存違建，且○○○之修繕係於 90 年間為之，要難證明系爭新違建於 83 年 12 月 31 日前已存在。是訴願主張各節

，均不足採。從而，原處分機關通知訴願人系爭既存違建及系爭新違建應予拆除，揆諸首揭規定，並無不合，原處分應予維持。

六、另有關訴願人申請停止原處分執行乙節，經審酌並無訴願法第 93 條第 2 項規定得停止執行情事，自無停止執行之必要，併予指明。

七、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 丁庭宇  
委員 王萍  
委員 劉德  
委員 宗吉  
委員 紀麗  
委員 戴鐘  
委員 柯玲  
委員 葉廷  
委員 范清  
委員 王茹  
委員 傅靜  
委員 吳雯  
委員 秦  
委員 郝龍斌

中華民國 102 年 5 月 2 日 市長  
法務局局長 蔡立文請假  
副局長 王曼萍代行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號）