

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 9 月 7 日北市都建字第 10160542700 號

及 102 年 1 月 23 日北市都建字第 10261047700 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

一、關於 101 年 9 月 7 日北市都建字第 10160542700 號函部分，訴願駁回。

二、關於 102 年 1 月 23 日北市都建字第 10261047700 號函部分，訴願不受理。

事實

訴願人所有本市文山區○○○路○○段○○號○○樓之○○建築物（下稱系爭建物），領有 97 使字第 XXXX 號使用執照，前經原處分機關查認訴願人未經申請許可而擅自以金屬、玻璃等材質，搭建 1 層高度約 2.8 公尺，長度約 5.8 公尺之構造物，違反建築法第 25 條及第 86 條規定。

並不得補辦手續，乃以民國（下同）99 年 7 月 9 日北市都建字第 09960532100 號函通知訴

願人應予拆除，該構造物並於 99 年 10 月 8 日由訴願人自行拆除。嗣原處分機關查認訴願人於同一位址復有未經申請核准而擅自以金屬窗等材質，搭建 1 層高約 2.8 公尺，面積約 4 平方公尺之構造物（下稱系爭違建），違反建築法第 25 條及第 86 條規定，並不得補辦手續，且涉及拆後重建情事，乃以 101 年 9 月 7 日北市都建字第 10160542700 號函通知訴願人應予拆除。該函於 101 年 9 月 12 日送達，訴願人於 101 年 9 月 14 日、10 月 30 日及 11 月 30 日向原處分機關所屬臺

北市建築管理工程處（下稱本市建管處）提出申訴，經該處以 101 年 10 月 18 日北市都建查字第 10170232100 號、101 年 11 月 9 日北市都建查字第 10160995300 號及 101 年 12 月 24 日北市都

建違字第 10171657000 號函復，認上揭查報函並無違誤。嗣原處分機關以 102 年 1 月 23 日北市都建字第 10261047700 號函通知訴願人於 102 年 2 月 25 日前自行拆除改善，逾期未拆，原處

分機關將於 102 年 2 月 26 日強制拆除系爭違建。訴願人不服上開 101 年 9 月 7 日北市都建字第 1

0160542700 號及 102 年 1 月 23 日北市都建字第 10261047700 號等 2 函，於 102 年 2 月 19 日向本府

提起訴願，3 月 22 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、關於 101 年 9 月 7 日北市都建字第 10160542700 號函部分：

一、本件訴願書雖僅載明不服原處分機關 102 年 1 月 23 日北市都建字第 10261047700 號函，惟

揆其真意，應係對原處分機關 101 年 7 月 9 日北市都建字第 10160542700 號函亦有不服；

另本件提起訴願日期（102 年 2 月 19 日）距 101 年 9 月 7 日北市都建字第 10160542700 號函

送達日期（101 年 9 月 12 日）雖已逾 30 日，惟訴願人於該函送達後即於 101 年 9 月 14 日向

本市建管處提出申訴，應認其於法定期間內已有不服之意思表示，是無訴願逾期之問題，合先敘明。

二、按建築法第 2 條第 1 項規定：「主管建築機關……在直轄市為直轄市政府……。」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 2 款規定：「本法所稱建造，係指左列行為：……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 4 條第 1 項規定：「違章建築查報人員遇有違反建築法規之新建、增建、改建、修建情事時，應立即報告主管建築機關處理，並執行主管建築機關指定辦理之事項。」第 5 條規定：「直轄市、縣（市）主管建築機關，應於接到違章建築查報人員報告之日起五日內實施勘查，認定必須拆除者，應即拆除之……。」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 條第 1 款規定：「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。」第 5 條第 1 項前段規定：「新違建應查報拆除。」

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……。」

三、本件訴願及補充理由略以：依內政部修正並於 101 年 1 月 1 日起實施之公寓大廈規約範本，允許裝設防墜設施，訴願人所居住之大樓亦據以召開 101 年 2 月 18 日區分所有權人會議，修正規約而施作鋁門窗；況臺北市違章建築處理規則第 9 條及第 10 條規定，僅允許設置防盜鐵窗，範圍過窄，影響訴願人使用自費購置陽臺之權利，而內政部修正之公寓大廈規約範本僅要求防墜設施不凸出於建物牆面即可；且上揭範本及本大樓規約相較於 100 年 4 月 1 日訂定之臺北市違章建築處理規則為新法，依新法優於舊法原則應優先適用，並非如原處分機關所稱僅供參考。

四、查訴願人未經申請許可擅自拆後重建系爭違建，經原處分機關審認違反建築法第 25 條及第 86 條規定，並不得補辦手續，依法應予拆除，有原處分機關 101 年 9 月 7 日北市都建字第

第 10160542700 號函所載違建認定範圍圖、97 使字 xxxx 號使用執照存根、拆除違章建築結案報告單及現場採證照片等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

五、至訴願人主張依內政部修正並實施之公寓大廈規約範本，允許裝設防墜設施，訴願人所居住之大樓據以修正規約而施作鋁門窗；況臺北市違章建築處理規則僅允許設置防盜鐵窗，範圍過窄，上揭公寓大廈規約範本及其大樓規約相較於臺北市違章建築處理規則為新法，依新法優於舊法原則應優先適用，並非如原處分機關所稱僅供參考云云。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，應查報拆除。查本件依卷附資料及採證照片顯示，訴願人所搭建之系爭違建，乃拆後重建之新違建，其既為未經申請許可而擅自增建之新違建，依上揭規定即應予拆除；又訴願主張內政部修正實施之公寓大廈規約範本及其大樓規約應優先適用等節，按依公寓大廈管理條例第 3 條第 12 款規定，公寓大廈規約係指公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。又依內政部 85 年 5 月 25 日台（85）內營字第 8572695 號函釋，規約內容不得

抵觸都市計畫法及建築法等法令規定，抵觸者無效。另依內政部 86 年 2 月 26 日台（86）內營字第 8672309 號函釋，該部函頒之公寓大廈規約範本，僅具參考性質。則公寓大廈規約僅為公寓大廈區分所有權人會議決議共同遵守事項，核其性質屬私法上之共同行為，自不得抵觸建築法等法令規定，而內政部函頒之公寓大廈規約範本，則僅係提供公寓

大廈訂定規約參考，與臺北市違章建築處理規則間無新法優於舊法之適用問題。是原處分機關依前揭規定查報拆除系爭違建，並無違誤。訴願主張，顯有誤解，不足採憑。從而，本件原處分機關所為系爭違建應予拆除之處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

貳、關於 102 年 1 月 23 日北市都建字第 10261047700 號函部分：

一、按訴願法第1條第1項規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。但法律另有規定者，從其規定。」第77條第8款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定……八、對於……其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」

二、查上開 102 年 1 月 23 日北市都建字第 10261047700 號函內容，係原處分機關為拆除系爭違

建所為之通知，訴願人如有不服，得循行政執行法第 9 條規定，向原處分機關聲明異議以為救濟，訴願人遽向本府提起訴願，揆諸首揭規定，自非法之所許。

參、綜上論結，本件訴願部分為程序不合，本府不予受理；部分為無理由，依訴願法第 77 條第 8 款及第 79 條第 1 項，決定如主文。

宇文萍德吉麗鐘清茹靜
郝龍斐蔡立文決行
市長日蔡立文決行
主委員會審議委員會
月 13

中華民國 102 年 6 月 13 日 市長 郝龍斌
法務局局長 蔡立文 決行

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）