

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 103 年 8 月 5 日北市都建字第 10363636700 號裁

處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

案外人○○股份有限公司（代表人：○○○【即訴願人】；下稱○○公司）前於民國（下同）103 年 6 月 10 日檢具拆除執照申請書等相關資料，向原處分機關申請訴願人所有如附表所列之本市萬華區○○段○○小段○○地號等 21 筆土地其地上建築物之拆除執照（收件號：103 年 6 月 10 日都建收字第 xxxx 號），案經本市建築師公會於 103 年 7 月 15 日完成第 1 次協審後，移

請原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）辦理行政驗收，嗣於原處分機關核發拆除執照前，建管處並於 103 年 7 月 29 日在網路通告本申請案件之進度為「擬准」；其間本市議會因前開擬拆除之部分建築物疑具文化資產保存價值，於 103 年 8 月 1 日會同建管處及本府文化局等辦理現場會勘，並作成「（一）請建管處暫停、緩發○○○路○○段○○巷○○號、○○巷○○弄○○號拆除執照。（二）請文化局立即依文化資產保存法啟動暫定古蹟審議……。」等會勘結論。惟訴願人在未領得原處分機關核發之拆除執照前，即於 103 年 8 月 2 日擅自拆除本市萬華區○○段○○小段○○地號土地其上建物（即同小段 xxx 建號建物，門牌號碼：本市萬華區○○○路○○段○○巷○○弄○○號，下稱系爭建物，附表序號 8 參照），原處分機關爰審認訴願人違反建築法第 25 條第 1 項規定，乃依同法第 86 條第 3 款規定，以

103 年 8 月 5 日北市都建字第 10363636700 號裁處書，處訴願人新臺幣（下同）3 萬元罰鍰，並

勒令拆除補辦手續。該裁處書於 103 年 8 月 22 日送達，訴願人不服，於 103 年 9 月 18 日向本府提起訴願，同年 11 月 25 日及 12 月 4 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 16 條規定：「建築物及雜項工作物造價在一定金額以下或規模在一定標準以下者，得免由建築師設計，或監造或營造業承造。前項造價金額或規模標準，由直轄市、縣（市）政府於建築管理規則中定之。」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 4 款規定：「建築執照分左列四種：……四、拆除執照：建築物之拆除，應請領拆除執照。」第 78 條規定：「建築物之拆除應先請領拆除執照。但左列各款之建築物，無第八十三條規定情形者不在此限：一、第十六條規定之建築物及雜項工作物。……三、傾頽或朽壞有危險之虞必須立即拆除之建築物……。」第 81 條規定：「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關對傾頽或朽壞而有危害公共安全之建築物，應通知所有人或占有人停止使用，並限期命所有人拆除；逾期未拆者，得強制拆除之。前項建築物所有人住址不明無法通知者，得逕予公告強制拆除。」第 86 條第 3 款規定：「違反第二十五條之規定者，依左列規定，分別處罰：……三、擅自拆除者，處一萬元以下罰鍰，並勒令停止拆除補辦手續。」

現行法規所定貨幣單位折算新臺幣條例第 2 條規定：「現行法規所定金額之貨幣單位為圓、銀元或元者，以新臺幣元之三倍折算之。」

臺北市建築管理自治條例第 10 條規定：「起造人申請建築執照時，得免由建築師設計及簽章之工程如下：一、選用內政部或市政府訂定之各種標準建築圖樣及說明書者。二、非供公眾使用之平房，其總樓地板面積在六十平方公尺以下且簷高在三・五公尺以下者。三、雜項工作物中，圍牆及駁崁（不含山坡地整地及擋土工程）高度在二公尺以下；水塔、廣告塔（臺）及煙囪，高度在三公尺以下者。前項第二款及第三款之建造執照或雜項執照之施工，得免由建築師監造及營造業承造。」

內政部 100 年 2 月 24 日內授營建管字第 1000038192 號函釋：「主旨：關於……建築法第

78 條第 1 項第 3 款認定相關事宜乙案……說明……二、按建築法第 78 條規定，略以：

『建築物之拆除應先請領拆除執照。但左列各款之建築物，無第 83 條規定情形者不在此限：……三、傾頽或朽壞有危險之虞必須立即拆除之建築物。……』；又『直轄市、縣（市）（局）主管建築機關對傾頽或朽壞而有危害公共安全之建築物，應通知所有（權）人或占有人停止使用，並限期命所有人拆除；逾期未拆者，得強制拆除之。前項建築物所有人住址不明無法通知者，得逕予公告強制拆除。』為同法第 81 條所明文。……是否有傾頽或朽壞有危害公共安全情事而無庸申領拆除執照乙節，自應由所在主管建築機關依上開規定認定核處。」

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) 系爭建物確有傾頽或朽壞之危險而有立即拆除之必要，原處分機關未察，逕以訴願人未經申請審查許可並發給執照而擅自拆除建築物為由，依建築法第 86 條第 3 款對訴願人處罰鍰，於認事用法顯有錯誤。
- (二) 本案縱認訴願人有違反建築法第 25 條規定之情事，原處分機關遽依建築法第 86 條第 3 款規定逕處最高額 3 萬元罰鍰，亦有裁量怠惰之虞。
- (三) 本件原處分機關就同一拆除行為竟強依包含系爭土地之臺北市萬華區○○段○○小段○○地號等 17 筆土地，分別裁處法定最高額 3 萬元罰鍰，顯然違反禁止雙重處罰與行政自我拘束等原則。
- (四) 訴願人為本案拆除行為期間，無論建管處抑或臺北市政府文化局均未曾通知訴願人應予停工，原處分機關當不得以訴願人受停工之通知而仍予施工，作為建築法第 86 條第 3 款最高額度罰鍰之理由。
- (五) 系爭建物總面積為 39.39 平方公尺，樓高為 1 層樓，其總面積既低於 60 平方公尺，且簷高未超過 3.5 公尺，依建築法第 16 條、第 78 條第 1 款及臺北市建築管理自治條例第 10 條

等規定，自無須請領拆除執照即可拆除；訴願人依法既無請領拆除執照義務，原處分機關當不得以訴願人未領得拆除執照為由，逕對訴願人裁罰。

三、查訴願人未經申請核准，擅自拆除系爭建物，經原處分機關審認違反建築法第 25 條第 1 項規定而依同法第 86 條第 3 款規定裁處，有原處分機關現場採證照片、本市萬華區○○段○○小段○○地號等 21 筆土地其地上建築物之拆除執照申請書 (xxx-xxxx) 、申請拆除建物疑具文化資產保存價值會議紀錄、一層平面圖、現況實測圖及本市萬華區○○段○○小段○○地號土地及其上 xxx 建號建物登記謄本等影本附卷可稽；是原處分機關予以處分，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建物確有傾頽或朽壞之危險而有立即拆除之必要，原處分機關未察，逕依建築法第 86 條第 3 款規定裁處訴願人罰鍰，其認事用法顯有錯誤云云。按「建築物之拆除應先請領拆除執照。但左列各款之建築物，無第八十三條規定情形者不在此限：……三、傾頽或朽壞有危險之虞必須立即拆除之建築物……。」「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關對傾頽或朽壞而有危害公共安全之建築物，應通知所有人或占有人停止使用，並限期命所有人拆除；逾期未拆者，得強制拆除之。前項建築物所有人住

址不明無法通知者，得逕予公告強制拆除。」分別為建築法第 78 條及第 81 條所明定；又建築物是否有傾頽或朽壞有危害公共安全情事而無庸申領拆除執照，應由所在主管建築機關依建築法第 78 條及第 81 條規定認定核處，此並為內政部 100 年 2 月 24 日內授營建管字

第 1000038192 號函釋示在案。查本案訴願人未經原處分機關核處認定系爭建物有傾頽或朽壞有危害公共安全情事，即逕以系爭建物有傾頽或朽壞之虞，在未領得原處分機關核發之拆除執照前，擅自拆除系爭建物，依法自應受罰；此部分訴願主張，並不足採。另訴願人主張本案拆除行為期間，未曾受有建管處或本府文化局通知應予停工，本案原處分機關遽依建築法第 86 條第 3 款規定逕處最高額 3 萬元罰鍰，亦有裁量怠惰之虞乙節。查本案據原處分機關答辯書及所附資料可知，本市議會因前開擬拆除之部分建築物疑具文化資產保存價值，於 103 年 7 月 31 日現場會勘時，本府文化局即告知○○公司應暫停拆除，於 103 年 8 月 1 日辦理現場會勘時，現場已有拆除行為，原處分機關乃立即於同日發函通知○○公司（代表人：○○○，即訴願人）停止施工，惟訴願人置之不理，有原處分機關 103 年 8 月 1 日北市都建字第 10363632301 號函影本等附卷可稽；又查本府文化局及

原處分機關既分別於 103 年 7 月 31 日及 8 月 1 日通知○○公司應暫停拆除或停止施工，而訴

願人既係代表○○公司為意思表示及受意思表示之自然人，自難諉為不知停工之事由；復查系爭疑具文化資產保存價值之建物，在本府文化局依文化資產有關法令審認前，其本質上已與一般建物有別，訴願人未領得原處分機關核發之拆除執照即擅自將之拆除，致上開疑具文化資產保存價值之建物無法回復；綜上，其違規情節及所生影響難謂非重大，是原處分機關審酌訴願人違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響等情，據此裁處訴願人法定最高額 3 萬元罰鍰，並無違誤。又訴願人主張原處分機關就同一拆除行為竟強依包含系爭土地之臺北市萬華區○○段○○小段○○地號等 17 筆土地，分別裁處法定最高額 3 萬元罰鍰，顯然違反禁止雙重處罰與行政自我拘束等原則。按「建築執照分左列四種：……四、拆除執照：建築物之拆除，應請領拆除執照。」「建築物之拆除應先請領拆除執照。」「數行為違反同一或不同行政法上義務之規定者，分別處罰之。」分別為建築法第 28 條第 4 款、第 78 條前段及行政罰法第 25 條所明定。本件○○公

司申請拆除如附表所列之本市萬華區○○段○○小段○○地號等 21 筆土地其地上建築物之拆除執照，經查該等 21 筆土地其地上建築物之建物建號分別如附表所示，該等建號建物既有獨立之所有權，則其等為分別獨立之建築物應可認定，是依前開建築法第 28 條第 4 款及第 78 條前段規定，該等建物均應申請拆除執照，訴願人及○○公司之個別拆除上

開各建物之行為，即應分別認定為數拆除行為，則原處分機關就該數拆除行為依行政罰法第 25 條規定，分別處罰，並無違誤。至訴願人主張系爭建物總面積為 39.39 平方公尺，樓高為 1 層樓，其總面積既低於 60 平方公尺，且簷高未超過 3.5 公尺，依建築法第 16 條

、第 78 條第 1 款及臺北市建築管理自治條例第 10 條等規定，自無須請領拆除執照即可拆除；訴願人依法既無請領拆除執照義務，原處分機關當不得以訴願人未領得拆除執照為由，逕對訴願人裁罰乙節。查本案據卷附經建築師簽證之拆除執照申請書所附拆除執照注意事項附表所載，系爭建物「樓高為 6 公尺，建物面積有產權部分為 39.39 平方公尺，無產權部分之面積為 61.43 平方公尺，二者合計面積為 100.82 平方公尺」，其樓高既超過 3.5 公尺且總面積超過 60 平方公尺，依建築法第 16 條、第 78 條第 1 款及臺北市建築管

理自治條例第 10 條規定，自應依法申請拆除執照。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

五、另關於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，尚無停止執行之必要，併予指明。

六、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。

附表：

序號	門牌地址	土地地號	建物建號
1	臺北市萬華區○○○路○○段 ○○巷○○弄○○號	本市萬華區○○段○○小段 ○○地號	xxx 建號
2	臺北市萬華區○○○路○○段 ○○巷○○弄○○號	本市萬華區○○段○○小段 ○○地號	xxx 建號
3	臺北市萬華區○○○路○○段 ○○巷○○弄○○號	本市萬華區○○段○○小段 ○○地號	xxx 建號
4	臺北市萬華區○○○路○○段 ○○巷○○弄○○號	本市萬華區○○段○○小段 ○○地號	xxx 建號
5	臺北市萬華區○○○路○○段	本市萬華區○○段○○小段	xxx 建號

	○○巷○○弄○○號	○○地號		
6	臺北市萬華區○○○路○○段	本市萬華區○○段○○小段	XXX 建號	
	○○巷○○弄○○號	○○地號		
7	臺北市萬華區○○○路○○段	本市萬華區○○段○○小段	XXX 建號	
	○○巷○○弄○○號	○○地號		
8	臺北市萬華區○○○路○○段	本市萬華區○○段○○小段	XXX 建號	
	○○巷○○弄○○號	○○地號		
9	臺北市萬華區○○○路○○段	本市萬華區○○段○○小段	XXX 建號	
	○○巷○○弄○○號	○○地號		
10	臺北市萬華區○○○路○○段	本市萬華區○○段○○小段	XXX 建號	
	○○巷○○弄○○號	○○地號		
11	臺北市萬華區○○○路○○段	本市萬華區○○段○○小段	XXX 建號	
	○○巷○○號	○○地號		
12	臺北市萬華區○○○路○○段	本市萬華區○○段○○小段	XXX 建號	
	○○巷○○號	○○地號		
13	臺北市萬華區○○○路○○段	本市萬華區○○段○○小段	XXX 建號	
	○○巷○○號	○○地號		
14	臺北市萬華區○○○路○○段	本市萬華區○○段○○小段	XXX 建號	
	○○巷○○號	○○地號		
15	臺北市萬華區○○○路○○段	本市萬華區○○段○○小段	XXX 、 XXX 建	
	○○巷○○號	○○地號	號	
16	臺北市萬華區○○○路○○段	本市萬華區○○段○○小段	XXX 建號	

	○○巷○○號	○○地號	
17	臺北市萬華區○○○路○○段	本市萬華區○○段○○小段	XXX 建號
	○○號	○○地號	
18	臺北市萬華區○○○路○○段	本市萬華區○○段○○小段	XXX 建號
	○○號	○○地號	
19	臺北市萬華區○○○路○○段	本市萬華區○○段○○小段	XXX 建號
	○○號	○○地號	
20	臺北市萬華區○○○路○○段	本市萬華區○○段○○小段	XXX 建號
	○○號	○○地號	
21	臺北市萬華區○○○路○○段	本市萬華區○○段○○小段	XXX 建號
	○○號	○○地號	

訴願審議委員會主任委員 楊芳玲  
 委員 王曼萍  
 委員 劉宗德  
 委員 紀聰吉  
 委員 柯格鐘  
 委員 葉建廷  
 委員 范文清  
 委員 傅玲靜

中華民國 104 年 1 月 26 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行

如只對本決定罰鍰部分不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）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：臺北市士林區文林路 725 號）

