

臺北市政府 104.11.04. 府訴二字第 10409146100 號訴願決定書

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

訴 願 代 理 人 ○○○律師

訴 願 代 理 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 104 年 4 月 9 日北市都建字第 10460206600 號函

，提起訴願，本府決定如下：

#### 主文

訴願駁回。

#### 事實

訴願人於本市北投區○○路○○號建物（下稱系爭建物）經營旅館業「○○館」，經原處分機關於民國（下同）104 年 4 月上旬派員勘查，發現系爭建物 3 樓有未經申請許可，擅自以金屬等材質搭建 1 層高約 3.5 公尺，面積約 144 平方公尺之構造物（屬新違建），審認違反建築法第 25 條規定，乃依同法第 86 條第 1 款規定，以 104 年 4 月 9 日北市都建字第 10460206600 號函

通知訴願人應予拆除。訴願人不服，於 104 年 4 月 24 日經由原處分機關向本府提起訴願，7 月

7 日補充訴願理由，9 月 17 日補正訴願程式，10 月 26 日補正訴願程式及補充訴願理由，並據原

處分機關檢卷答辯。

#### 理由

一、本件訴願書除對事實欄所述原處分不服外，原針對原處分機關 104 年 4 月 9 日北市都建字第 10461192400 號、第 10460206500 號及 104 年 4 月 13 日北市都建字第 10461194200 號等 3 函

亦表不服，惟訴願代理人○○○律師及○○○律師（皆受有訴願人特別委任）於 104 年 10 月 26 日言詞辯論時，以言詞撤回對前開 3 函之訴願，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。」

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：系爭違建乃84年1月1日以前已興建完成之「既存違建」，原處分機關違反臺北市政府工務局（下稱工務局）91年間認定系爭違建係既存違建之處分拘束力，且無視系爭建物83年之買賣契約上載明系爭建物為3層之事實，依100年間方訂定之臺北市違章建築處理原則溯及既往認定系爭違建為新違建並欲強制拆除，違反衡平原則且侵害訴願人正當合理之信賴；原處分機關於認定違建之程序中，作成與上揭91年處分完全不同之認定，卻未給予訴願人參與機會，不符正當法律程序要求；縱認系爭違建為新違建，至多僅屬93年12月31日以前所產生之新違建，並非應優先拆除之違建；原處分漏未說明系爭違建類別之標準與理由，有違行政行為明確性原則及行政自我拘束原則；況系爭違建有足夠之建蔽率及容積率，本得補辦建築執照，訴願人正補辦中，故屬得依法補辦建築執照之程序違建，原處分機關不依建築法第86條第1款規定讓訴願人補辦手續，逕命強制拆除，有違比例原則。

四、查原處分機關審認本市北投區○○路○○號建物○○樓，有未經申請許可，擅自搭建如事實欄所述之系爭違建，違反建築法第25條規定情事，有原處分所附違建認定範圍圖、行政院農業委員會林務局（下稱林務局）83年航空照片圖及臺北市歷史圖資展示系統80

、91、94、96、98、101、102 年航空照片圖及現場採證照片等影本附卷可稽；是原處分自屬有據。

五、至訴願人主張系爭違建乃 84 年 1 月 1 日以前已興建完成之「既存違建」，原處分機關違反工務局 91 年間認定系爭違建係既存違建之處分拘束力，且無視系爭建物 83 年之買賣契約上載明系爭建物為 3 層之事實，依 100 年間方訂定之臺北市違章建築處理原則溯及既往認定系爭違建為新違建並欲強制拆除，違反衡平原則且侵害訴願人正當合理之信賴；原處分機關於認定違建之程序中，作成與上揭 91 年處分完全不同之認定，卻未給予訴願人參與機會，不符正當法律程序要求；縱認系爭違建為新違建，至多僅屬 93 年 12 月 31 日以前所產生之新違建，並非應優先拆除之違建；原處分漏未說明系爭違建類別之標準與理由，有違行政行為明確性原則及行政自我拘束原則；況系爭違建有足夠之建蔽率及容積率，本得補辦建築執照，訴願人正補辦中，故屬得依法補辦建築執照之程序違建，原處分機關不依建築法第 86 條第 1 款規定讓訴願人補辦手續，逕命強制拆除，亦違反比例原則云云。按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，而擅自建造者，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，為建築法第 25 條及第 86 條第 1 款所明定，是系爭違建既經比對系爭建物之林務局 83 年航空照片圖及臺北市歷史圖資展示系統 80、91、94、96、98、101、102 年航空照片圖，顯示 94 年以後方出現於系爭違建所在位置之金屬與玻璃帷幕屋頂並未顯示於 80 年、83 年及 91 年航空照片圖，是其於 83 年之

前並不存在，即屬新違建而非既存違建，依法即應拆除，並無違反法不溯及既往原則、行政行為明確性原則及行政自我拘束原則之問題。訴願人雖稱系爭建物 83 年之買賣契約上載明系爭建物為 3 層，且工務局 91 年間認定系爭違建係既存違建；惟 83 年契約內容未詳加載明系爭建物各樓層之具體面積大小，實難據以認定系爭違建乃既存違建，且工務局 91 年 3 月 12 日北市工建字第 09152498700 號函檢送之都市計畫公布前之建築物及既存

違

建修繕勘查紀錄表，經與原處分機關於言詞辯論中所提供之系爭建物 91 年申請修繕前照片核對，系爭違建所在之 A 棟正立面（即所提供修繕前照片 1 所示）2 樓以上僅見高度未及 1 層樓且未開窗之牆面，而側立面（即所提供修繕前照片 2、3 所示）未見 3 樓房屋，僅有 3 層樓之樓梯間，並於照片 2 顯示前開正立面牆面內側之一角，牆內未見建物，亦難據以證明系爭違建於 91 年修繕時已存在，則原處分認定系爭違建為新違建即難謂與信賴保護原則等有違。又按行政罰法第 42 條第 6 款規定，行政機關裁處所根據之事實，客觀上明白足以確認者，行政機關得不給予陳述意見之機會，本案經原處分機關派員至現場實際勘查，並依卷附採證照片及航空照片圖予以審認，訴願人之違章情事，客觀上業已明

白足以確認，原處分機關依上開行政程序法規定，得不給予陳述意見之機會，是難認原處分不符正當法律程序要求。至訴願人稱系爭違建得補辦建築執照一節，查訴願人以 104 年 5 月 13 日陳情書向原處分機關申請系爭違建補辦執照，經原處分機關以 104 年 5 月 20

日

北市都建字第 10467297100 號函覆略以：「.....說明.....四.....請於 104 年 5 月 25 日前委託開業建築師檢討相關法令評估是否符合規定及得否補辦執照，並將評估報告書送本市建管處違建查報隊俾憑研處，逾期未檢送評估報告書或經審查不得補辦執照，將不再受理補照申請並請依規定拆除。」嗣訴願人以 104 年 5 月 25 日陳情書檢附補照評估報告書予原處分機關，經原處分機關審認尚有待補正之處，爰以 104 年 6 月 8 日北市都建字第 10467458500 號函請訴願人補正，惟迄今未據訴願人補正，是訴願人此部分主張無從參採。訴願主張各節，均不足採據。從而，原處分機關查報系爭違建應予拆除，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

六、另訴願人申請停止原處分之執行一節，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 楊 芳 玲（公出）

委員 王 曼 萍（代理）

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 王 韻 茹

委員 傅 玲 靜

中華民國 104 年 11 月 4 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行

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：臺北市士林區文林路 725 號）