

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 105 年 7 月 11 日北市都建字第 10561194800 號

函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市文山區○○街○○號○○樓（下稱系爭建物）頂，有未經申請許可，擅自以金屬等材質建造 1 層高約 1.5 公尺，面積約 1.2 平方公尺之構造物（即雨遮板及鐵架，下稱系爭構造物），案經原處分機關審認系爭構造物違反建築法第 25 條規定，爰依同法第 86 條規定，以民國（下同）105 年 7 月 11 日北市都建字第 10561194800 號函通知系爭構造物所有人即訴願人系爭構造物應予拆除。該函於 105 年 7 月 22 日送達，訴願人不服，於 105 年 7 月 28 日向本府提起訴願，

8 月 10 日補正訴願程式，8 月 16 日及 9 月 13 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 條規定：「本法所稱建造，係指左列行為：一、新建：為新建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。但以過廊與原建築物連接者，應視為新建。……四、修建：建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架及屋頂，其中任何一種有過半之修理或變更者。」第 25 條第 1 項規定：「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。認定尚未構成拆除要件者，通知違建人於收到通知後三十日內，依建築法第三十條之規定補行申請執照。違建人之申請執照不合規定或逾期未補辦申領執照手續者，直轄市、縣（市）主管建築機關應拆除之。」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。.....四 修繕：指建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架，在原規模範圍內，以非永久性建材為修理或變更，且其中任何一種修繕項目未有過半者。五 壁體：指能達成區劃或分割以界定空間之固定設施。.....。」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 7 條第 1 款規定：「以竹、木或輕鋼架搭建之無壁體花架，其頂蓋透空率在三分之二以上、面積三十平方公尺以下、高度符合下列各款規定，且未占用巷道、法定停車空間、防火間隔（巷）或避難平臺者，應拍照列管：一 設置於屋頂平臺，其高度在二點五公尺以下。」第 13 條規定：「陽臺、欄杆及女兒牆（含一樓平臺及屋頂平臺）之修築，其高度在一點五公尺以下者，應拍照列管。」第 27 條第 3 款規定：「既存違建以非永久性建材修繕，且符合下列各款規定之一者，應拍照列管：.....三 增設屋頂綠化設施之行為。」第 33 條第 2 項規定：「違建經勘查後，其建築完成時間無法判斷，且其材質非屬新穎者，得拍照存證。」

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）訴願人因系爭建物頂樓地板防水及地磚已逾 40 年未翻修，造成地面滲水至 4 樓，在不影響消防安全及逃生救災空間前提下，搭建寬度 470 公分，深度 58 公分之防水雨遮。訴願人在舊有雨遮下方修繕增設防水雨遮，上方為綠色塑膠草皮，應符合臺北市違章建築處理規則第 27 條第 3 款規定。
- （二）女兒牆高度僅 80 公分，為避免其他住戶因過於靠近造成跌落事件，因此搭建寬度 470 公分，深度 30 公分，高度 40 公分之開放式防墜花架，符合臺北市違章建築處理規則第

7 條第 1 款及第 13 條規定修築在 1.5 公尺以下，高度在 2.5 公尺以下，頂蓋透空率在三分

之二以上。請撤銷原處分。

三、查原處分機關審認訴願人未經申請核准，擅自建造系爭構造物，違反建築法第 25 條規定等情事，有 105 年 1 月 26 日系爭建物頂檢核表及違建查報案件明細表、83 年航照圖、原處

分機關 105 年 7 月 11 日北市都建字第 10561194800 號函所附違建認定範圍圖及系爭構造物

現場採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其在舊有雨遮下方修繕增設防水雨遮，上方為綠色塑膠草皮，應符合臺北市違章建築處理規則第 27 條第 3 款規定；且女兒牆高度僅 80 公分，為避免其他住戶因過於靠近造成跌落事件，因此搭建符合臺北市違章建築處理規則第 7 條第 1 款及第 13 條規定修築在 1.5 公尺以下，高度在 2.5 公尺以下，頂蓋透空率在三分之二以上之防墜花架云云。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；次按臺北市違章建築處理規則第 4 條第 4 款規定，該規則所定義之修繕，係指建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架，在原規模範圍內，以非永久性建材為修理或變更，且其中任何一種修繕項目未有過半者；復按臺北市違章建築處理規則第 27 條第 3 款規定，既存違建以非永久性建材修繕，且增設屋頂綠化設施之行為，應拍照列管。查依原處分機關 105 年 8 月 10 日北市都建字第 10568659000 號函檢送之答辯書陳明略以：「……理由……三、……（一）查系爭違建前經本局建管處 105 年 1 月間調閱 83 年航照圖……似有顯影……現況材質老舊且未發現有施工中新增違建之情事，爰於 105 年 1 月 26 日就現況拍照存證……；再於 105 年 7 月間

派

員至現場勘查並比對上述拍照存證照片，發現有新增加雨遮及鐵架等情形，顯係屬民國 84 年 1 月 1 日新產生之違建……。」並有 105 年 1 月 26 日系爭建物頂檢核表及違建查

報案

件明細表、83 年航照圖、原處分機關 105 年 7 月 11 日北市都建字第 10561194800 號函所

附

違建認定範圍圖及系爭構造物現場採證照片等影本附卷可稽。復依卷附系爭構造物現場採證照片影本顯示，系爭構造物整體材質新穎，縱原處分機關依臺北市違章建築處理規則第 33 條第 2 項規定於 105 年 1 月 26 日拍照存證之系爭建物頂樓之現況構造物屬既存違

建

；惟系爭構造物非屬於既存違建即原現況構造物之原規模範圍內為修理或變更，核與臺

北市違章建築處理規則第 27 條有關既存違建之修繕應拍照列管之規定不符；系爭構造物既屬新違建，依臺北市違章建築處理規則第 5 條第 1 項規定應查報拆除。是訴願人主張其在舊有雨遮下方修繕增設防水雨遮，上方為綠色塑膠草皮，應符合臺北市違章建築處理規則第 27 條第 3 款規定等語，尚難採憑。另按臺北市違章建築處理規則第 7 條第 1 款及第

13 條規定，以竹、木或輕鋼架搭建之無壁體花架，其頂蓋透空率在三分之二以上、面積 30 平方公尺以下、設置於屋頂平臺，其高度在 2.5 公尺以下，且未占用巷道、法定停車空間、防火間隔（巷）或避難平臺者，應拍照列管；而女兒牆之修築，其高度在 1.5 公尺以下者，應拍照列管；又按臺北市違章建築處理規則第 4 條第 5 款規定，該規則所定義之壁體，係指能達成區劃或分割以界定空間之固定設施。經查依卷附系爭構造物現場採證照片影本所示，訴願人於系爭建物頂樓之女兒牆外新增建系爭構造物，難認係於該女兒牆之原規模範圍內為修理或變更，非屬女兒牆之修築，而無臺北市違章建築處理規則第 13 條規定之適用；又本件系爭構造物係以金屬等材質建造之雨遮板及鐵架，非屬臺北市違章建築處理規則第 7 條第 1 款所稱無壁體花架；且訴願人就系爭構造物屬防墜花架故有該規則第 7 條第 1 款無壁體花架規定之適用一節，既未能具體舉證以實其說，自難遽對其為有利之認定。是訴願人訴稱防墜花架符合臺北市違章建築處理規則第 7 條第 1 款及第 13 條規定一節，實難憑採。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以系爭構造物為新違建予以查報，並通知訴願人應予拆除之處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

五、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 袁 秀 慧（公出）  
委員 張 慕 貞（代理）  
委員 劉 宗 德  
委員 紀 聰 吉  
委員 戴 東 麗  
委員 葉 建 廷  
委員 王 韻 茹  
委員 傅 玲 靜  
委員 吳 秦 雯

中華民國 105 年 11 月 7 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行

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）