

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 106 年 3 月 6 日北市都建字第 10631043800 號函

，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

事 實

訴願人與案外人○○○所有本市大安區○○○路○○段○○巷○○號○○樓（領有 63 使字 xx xx 號使用執照，下稱系爭建物）天井，經民眾檢舉有搭建違建之情事。案經原處分機關派員勘查，發現系爭建物天井處有未經申請許可，擅自以金屬、壓克力等材質增建 1 層高約 2 公尺、面積約 1.5 平方公尺之構造物（下稱系爭違建），審認訴願人等違反建築法第 25 條規定，乃依同法第 86 條規定，以民國（下同）106 年 3 月 6 日北市都建字第 10631043800 號函通知訴

願人及案外人○君應予拆除。該函於 106 年 3 月 16 日送達，訴願人不服，於 106 年 3 月 22 日向本

府提起訴願，5 月 8 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。」

行政程序法第 9 條規定：「行政機關就該管行政程序，應於當事人有利及不利之情形，一律注意。」第 36 條規定：「行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」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。.....。」

行政法院 39 年判字第 2 號判例：「.....行政官署對於人民有所處罰，必須確實證明其違法之事實。倘不能確實證明違法事實之存在，其處罰即不能認為合法。」

臺北市違章建築處理規則第 4 條第 1 款、第 2 款規定：「本規則之用語定義如下：（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 33 條規定：「違建建築完成時間之判斷，得依下列各款資料之一認定：一 載明建築物建築完成日期之建物謄本。二 房屋稅籍證明。三 繳納自來水費或電費收據。四 都發局製發之地形圖。五 門牌編釘證明。六 行政院農業委員會農林航空測量所航空攝影照片。七 其他足資證明違建確實搭蓋時間之文件。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：系爭違建為前屋主○○○君於 83 年 12 月前搭建，○君並於 106 年 4 月 17 日出具聲明書說明此事，系爭建物於 104 年 2 月 13 日移轉登記為訴願人等所有

，買賣契約書上並載明天井有增建物；系爭建物於 63 年 7 月 29 日竣工，前屋主即為第一任屋主，未曾有買賣移轉紀錄，故可推估系爭違建為 84 年以前之既存違建，同時附上 82 年 11 月 3 日照片以資證明；原處分機關欠缺系爭違建空照圖，僅以查報隊員現場勘查認定系爭違建材質新穎，即研判屬新違建，忽略系爭違建因被頂樓加蓋違建遮蔽，且查報隊員勘查者係系爭違建底部部分，因欠缺日曬雨淋，外觀新穎亦屬合理。

三、查訴願人之系爭建物未經申請而經擅自搭建系爭違建之事實，有原處分函所載違建認定範圍圖、63 使字 xxxx 號使用執照存根及現場採證照片等影本附卷可稽。

四、惟按行政機關應依職權調查證據，對於當事人有利及不利事項一律注意，且對於人民有所處罰，必須有足資認定違法事實之證據，始足當之；倘不能證明人民確有違法事實之存在，其處罰即不能認為合法，揆諸前揭行政程序法第 9 條、第 36 條及行政法院判例意

旨自明。次按臺北市違章建築處理規則第 4 條第 1 款、第 2 款規定，新違建係指 84 年 1 月 1

日以後新產生之違建；既存違建係指 53 年 1 月 1 日以後至 83 年 12 月 31 日以前已存在之違建

。同規則第 33 條規定：「違建建築完成時間之判斷，得依下列各款資料之一認定：一 載明建築物建築完成日期之建物謄本。二 房屋稅籍證明。三 繳納自來水費或電費收據。四 都發局製發之地形圖。五 門牌編釘證明。六 行政院農業委員會農林航空測量所航空攝影照片。七 其他足資證明違建確實搭蓋時間之文件。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。」查本件訴願人檢具系爭建物出賣人 106 年 4 月 17 日聲明書及系爭違建 82 年 11 月 3 日照片等影本，主張系爭違建係 82

年間即已存在，屬 83 年 12 月 31 日以前之既存違建，依臺北市違章建築處理規則，應按分類分期計畫處理，不應查報拆除云云。經查原處分機關 106 年 4 月 13 日北市都建字第 106 32395900 號函所附答辯書載以：「.....理由.....三、經本局審酌，論駁如下：經查系爭違建設置於大安區○○○路○○段○○巷○○號○○樓天井，其材質新穎明亮.....並無明顯生鏽及腐朽跡象，研判屬新違建.....。」惟遍觀原處分機關答辯書內容及其附件，並無其他資料可資佐證，則原處分機關僅以系爭違建材質尚屬新穎為由，遽認系爭違建屬 84 年 1 月 1 日以後新產生之違建，尚嫌率斷。因上開事項涉及系爭違建是否應予查報拆除，自有究明釐清之必要。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 袁 秀 慧

委員 張 慕 貞

委員 范 文 清

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

委員 劉 昌 坪

中華民國 106 年 7 月 24 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行