

訴 願 人 ○○○

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 106 年 11 月 14 日北市都建字第 10631476500 號

函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有之本市文山區○○路○○段○○號○○樓建築物（下稱系爭建物）樓頂，經原處分機關查認有未經申請許可，擅自以磚、金屬等材質建造 1 層高約 2.7 公尺，面積約 27 平方公尺之構造物（下稱系爭違建），且系爭違建屬屋頂既存違建裝修隔出 3 個以上使用單元之情形，違反建築法第 25 條規定，原處分機關乃依同法第 86 條規定，以民國（下同） 106 年 11 月 14 日北市都建字第 10631476500 號函通知訴願人系爭違建應予拆除。訴願人不服該函，於 106 年 12 月 11 日向本府提起訴願，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 款前段規定：「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 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 2 款規定：「本規則之用詞定義如下：……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 25 條第 1 項及第 2 項第 1 款第 5 目規定：「既存違建應拍照列管，列入分類分期計畫處

理。但列入本府專案處理或有危害公共安全、山坡地水土保持、妨礙公共交通、公共衛生、市容觀瞻或都市更新之違建，由都發局訂定計畫優先執行查報拆除。」「前項危害公共安全、山坡地水土保持、妨礙公共交通、公共衛生、市容觀瞻或都市更新之認定原則如下：一 危害公共安全：指有下列各目情形之一者：……（五）屋頂既存違建裝修隔出三個以上之使用單元或加蓋第二層以上之違建。」

臺北市府 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、本件訴願理由略以：系爭違建於 75 年 7 月 14 日依台北市拆除違章建築認定基準申請建造，已經臺北市府工務局建築管理處（按：現已改制為本府都市發展局所轄本市建築管理工程處，下同）核備在案；系爭違建建造至今從未增建，所有隔間都是原來經核定建造，原處分機關不可溯及既往。請撤銷原處分。

三、查系爭違建屬「屋頂既存違建裝修隔出 3 個以上之使用單元」之危害公共安全之既存違建，有原處分機關 106 年 11 月 14 日北市都建字第 10631476500 號函所附違建認定範圍圖、

系爭建物標示部及所有權部、系爭違建屋頂平面圖、現場採證照片等影本附卷可稽；符合臺北市違章建築處理規則第 25 條所定優先執行查報拆除之要件，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭違建於 75 年經臺北市府工務局建築管理處核備，所有隔間都經核定建造，不可溯及既往云云。按既存違建指 53 年 1 月 1 日以後至 83 年 12 月 31 日以前已存在之

違建；次按既存違建應拍照列管，列入分類分期計畫處理，但有危害公共安全之既存違建，原處分機關應優先執行查報拆除；而屋頂既存違建裝修隔出 3 個以上之使用單元屬危害公共安全之情形；揆諸臺北市違章建築處理規則第 4 條第 2 款及第 25 條等規定自明。查本件依卷附系爭建物標示部及所有權部影本所示，訴願人於 63 年 4 月 9 日取得系爭建物所有權，並於 75 年間向臺北市府工務局建築管理處申請於系爭建物樓頂搭蓋構造物，有該處 75 年 7 月 17 日書函影本在卷可憑；另依卷附原處分機關 106 年 11 月 14 日北市都建字

第 10631476500 號函所附違建認定範圍圖、系爭違建屋頂平面圖及現場採證照片等影本所示，原處分機關查認系爭違建屬屋頂既存違建，且裝修隔出 3 個以上之使用單元，依

臺北市違章建築處理規則第 25 條規定應優先執行查報拆除。復查系爭違建於上開處理規則 100 年 4 月 1 日訂定、106 年 6 月 28 日修正發布後，既經原處分機關查認存有「屋頂既存

違建裝修隔出 3 個以上之使用單元」而尚未終結之事實狀態，則原處分機關適用上開處理規則第 25 條規定查報拆除系爭違建，應屬有據，亦與法規不溯及既往原則無違。雖訴願人主張系爭違建經核定建造、不可溯及既往等語；然本府工務局建築管理處上開書函影本內容係記載訴願人如有逾越臺北市拆除違章建築認定基準規定將依章查處，且該認定基準現已無適用，是訴願人此部分主張核屬對法規有所誤解，不足採據。從而，原處分機關所為查報拆除處分，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（請假）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 柯 格 鐘

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

委員 盛 子 龍

委員 劉 昌 坪

中華民國 107 年 3 月 5 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行

如對本決定駁回部分不服者，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：臺北市士林區福國路 101 號）