

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○ 律師

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 21 日北市都建字第 10631477400 號

、第 10631477500 號及第 10631477600 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 90 日內另為處分。

事實

臺灣士林地方法院民事執行處（下稱士林地院民執處）為辦理拍賣事宜，以民國（下同）106 年 5 月 17 日士院彩 106 司執祥字第 22213 號函請原處分機關派員前往本市北投區○○路○○巷

○○號進行查核，經原處分機關前往現場勘查後，依檔存航測影像比對，查認該建築物為未經申請核准全棟拆除，並於 101 年 12 月間重建為 3 層樓建築物（下稱系爭建物），1 樓部分係

以 RC、磚等材質，新建高約 3 公尺，面積約 119 平方公尺之構造物（含長約 9.5 公尺之圍牆）；2 樓部分係以 RC 等材質，新建高約 3 公尺，面積約 97.75 平方公尺之構造物，3 樓部分係以 RC

等材質，新建高約 3 公尺，面積約 67.5 平方公尺之構造物，均違反建築法第 25 條規定，乃依同法第 86 條規定，分別以 106 年 11 月 21 日北市都建字第 10631477400 號、第 10631477500 號及

第 10631477600 號函通知訴願人應予拆除。訴願人不服，於 106 年 12 月 20 日經由原處分機關所

屬臺北市建築管理工程處向本府提起訴願，107 年 2 月 1 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 9 條規定：「本法所稱建造，係指左列行為：一、新建：為新建造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。三、改建：將建築物之一部分拆除，於原建築基地範圍內改造，而不增高或擴大面積者。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……。」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 款及第 2 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。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。前項拍照列管之新違建，若經本府各目的事業主管機關認定有妨礙公共安全、公共通行或古蹟保存維護者，應查報拆除。……。」

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、本件訴願理由略以：原處分係依士林地院民執處來函辦理，惟依該處 106 年 10 月 20 日士院彩 106 司執祥字第 22213 號函附表載明本件系爭建物為加強磚造兩層樓房之合法建號 xx XXX 及 XXXXX，並有第 2 層頂增建部分，原處分中所謂本案建物於 101 年 12 月間全棟拆除重

建之依據何在，此與地政登記機關之公示資料有所扞格，本件系爭建物原係合法建物，原處分機關認定為全棟拆除重建是否合法妥適，有無踐行必要之查證程序，均不無疑義；系爭建物乃依法領有建物所有權狀之合法建物，另依房屋稅籍證明書亦足證其在 83 年

以前即已存在，且早已有第 3 層之屋突，面積達 30 平方公尺；又系爭建物於 101 年 10 月委

託第三人進行老屋翻新，依施工前後照片，可見原本即有 3 層建築，樑柱結構並未拆除或改變，且保留大部分牆面，絕非原處分機關所言之全棟新違建。

三、查原處分機關查認訴願人所有系爭建物為新違建，違反建築法第 25 條規定，依同法第 86 條及臺北市違章建築處理規則第 5 條等規定，應予拆除，有原處分機關 106 年 11 月 21 日北

市都建字第 10631477400 號、第 10631477500 號及第 10631477600 號函所附違建認定範圍圖、建築執照地籍套繪圖管理系統、臺北市歷史圖資展示系統 101 年版、102 年版航測影像、100 年 11 月、101 年 12 月及 104 年 3 月 Google 街景圖照片等影本附卷可稽，固非無據。

四、惟查訴願人主張依士林地院民執處 106 年 10 月 20 日士院彩 106 司執祥字第 22213 號函附表

載明本件系爭建物為加強磚造兩層樓房之合法建號 XXXXX 及 XXXXX，並有第 2 層頂增建，原係合法建物，原處分機關認定為全棟拆除重建之依據何在；另提出建物所有權狀及房屋稅籍證明書，證明系爭建物為 83 年以前即已存在之合法建物，且當時已有第 3 層面積 30 平方公尺之屋突；又依 101 年 10 月委託第三人進行老屋翻新時所拍攝施工前後照片顯示，系爭建物絕非原處分機關所言之全棟新違建云云。按行政機關就該管行政程序，對當事人有利及不利之情形，應一律注意，並應依職權調查證據，為行政程序法第 9 條及第 36 條所明定。本件經原處分機關查調本府建築執照地籍套繪圖管理系統，系爭建物為非屬領有建築執照或使用執照之建築物，依臺北市歷史圖資展示系統 101 年版、102 年版航測影像比對，該址建築物之樣態已有明顯改變，並調閱該址 100 年 11 月、101 年 12 月及

104 年 3 月 Google 街景圖照片顯示，該址於 101 年 11 月正在進行施築模版灌漿及新築樓版

，且自模版及支撐構架等間隙中，可見其左側建物之共同壁，2 樓頂尚可見新築增高之磚牆，原處分機關乃審認系爭建物係原址之合法建物全棟拆除後所重建，屬 84 年 1 月 1 日以後新產生之違建。然依訴願人所提所有權狀所載，本市北投區○○○路○○巷○○號建物所有權第一次登記日期雖為 77 年 11 月 3 日，惟其建築完成日期為 61 年 3 月 27 日，建號

為 XXXXX，建物層數為 2 層，總面積 153.86 平方公尺，可知該址建物於 77 年間為辦竣建物

登記之合法建物；另依訴願人檢附之士林地院民執處 106 年 10 月 20 日士院彩 106 司執祥字

第 22213 號函附表記載該址房屋為加強磚造 2 層樓房，建號 XXXXX 部分之樓層面積，第 1 樓

層：83.39 平方公尺，第 2 樓層：70.47 平方公尺，合計 153.86 平方公尺；建號 XXXXX 部分

（為增建部分）之樓層面積，第 1 樓層未登記部分：51.47 平方公尺，第 2 樓層未登記部分：31.35 平方公尺，第 2 樓層頂未登記部分：140.27 平方公尺。原處分機關僅以上開 Google 街景圖照片中有施工情形即認為系爭建物為全棟拆除後所重建，然依該等街景圖照片僅出現模版及支撐構架，似難據此推論系爭建物為原有建物全部拆除後另行新建之結果。再依臺北市歷史圖資展示系統 100 年版、101 年版、102 年版、104 年版航測影像與上開 Google 街景圖照片進行比對結果，航測影像定位之系爭門牌地址與○○○路○○巷道路間尚有其他建築物坐落，而上開 Google 街景圖照片之建築物位置是○○○路○○巷道路旁，二者似非指同一位置之建築物。則系爭建物是否部分為合法建物、部分為增建之違建？其增建部分究為新違建或既存違建？原處分機關認定系爭建物全部為 101 年新建之違建，而令訴願人全部拆除之依據何在？遍查全卷均未見原處分機關就上開疑義有所說明或提具相關資料供核，容有再予詳查究明之必要。從而，為求原處分之正確適法及維護訴願人之權益，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 90 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（公出）
委員 張慕貞（代行）
委員 柯格鐘
委員 范文清
委員 王韻茹
委員 吳秦雯
委員 王曼萍
委員 陳愛娥
委員 劉昌坪

中華民國 107 年 4 月 23 日

市長 柯文哲
法務局局長 袁秀慧決行

