

訴 願 人 ○○○

送達代收人：○○○

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 107 年 3 月 6 日北市都建字第 10731098100 號函

，提起訴願，本府決定如下：

#### 主文

訴願駁回。

#### 事實

訴願人於民國（下同）106 年 3 月 3 日因信託登記取得信託人○○○之本市大安區○○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓建物（門牌整編前為本市○○○路○○巷○○弄○○號○○樓，領有 66 年使字第 xxxx 號使用執照，下稱系爭建物），經原處分機關派員至現場勘查，查得系爭建物未經申請核准，於樓頂擅自以金屬等材質，增建 1 層高約 3 公尺，面積約 82.5 平方公尺之構造物（下稱系爭構造物），且系爭構造物部分為新違建，部分屬屋頂既存違建裝修隔出 3 個以上使用單元有危害公共安全之情形，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 107 年 3 月 6 日北市都建字第 10731098100 號函通知訴願人應予拆除。訴願人

不服，於 107 年 4 月 11 日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理由

一、本件訴願人提起訴願日期（107 年 4 月 11 日）距原處分函之發文日期（107 年 3 月 6 日）已

逾 30 日，惟因原處分機關未查告送達日期，致訴願期間無從起算；是本件並無訴願逾期問題，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 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 2 條規定：「本規則之主管機關為本府都市發展局（以下簡稱都發局）。」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。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 25 條規定：「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、本件訴願理由略以：訴願人因信託關係取得系爭建物之所有權，惟系爭構造物並未信託移轉所有權給訴願人，訴願人並未取得所有權，且非訴願人興建，訴願人並非建築法第 96 條之 1 規定之建築物所有人，原處分裁處訴願人即有不當，自應撤銷。

四、查原處分機關查認系爭構造物部分為新違建，部分屬屋頂既存違建裝修隔出 3 個以上使用單元危害公共安全之既存違建，有原處分機關 107 年 3 月 6 日北市都建字第 10731098100

號函所附違建認定範圍圖、系爭建物標示部及所有權部、使用執照存根、航遙測圖資平臺查詢系統資料、現況採證照片等影本附卷可稽；是本件違規事證明確，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其並未取得系爭構造物之所有權且非其所興建，非建築法第 96 條之 1 規定

之建築物所有人，原處分裁處有不當云云。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 條及第 5 條規定，新違建係指 84 年 1 月 1 日以後新產生之違建，應

查

報拆除，但符合該規則第 6 條至第 22 條規定者，應拍照列管；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；且依該規則第 25 條第 1 項規定，既存違建應

拍

照列管，列入分類分期計畫處理；但屬危害公共安全之既存違建，則由原處分機關訂定計畫優先執行查報拆除；復依該規則第 25 條第 2 項第 1 款第 5 目規定，屋頂既存違建裝修

隔出 3 個以上之使用單元或加蓋第 2 層以上之違建，即屬危害公共安全之既存違建。經查本件航遙測圖資平台查詢系統列印資料及現場採證照片等影本所示，系爭構造物部分屬屋頂既存違建且裝修隔出 3 個以上之使用單元，其既屬既存違建，惟因其屬臺北市違章建築處理規則第 25 條第 2 項第 1 款第 5 目規定危害公共安全之既存違建，應優先執行查

報

拆除；又系爭構造物部分屬新違建部分，核其性質與臺北市違章建築處理規則第 6 條至第 22 條所列各種應拍照列管新違建之規定皆有不符，依上揭規定即應拆除。是原處分機關查報系爭構造物依法應予拆除，並無違誤。至訴願人主張並未取得系爭構造物之所有權且非其所興建一節，依卷附臺北市大安地政事務所 107 年 2 月 26 日北市大地測字第 107 30456300 號函復臺灣臺北地方法院民事執行處略以：「主旨：有關貴處函囑就本市大安區○○段○○小段 XXXX 建號（門牌：臺北市大安區○○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓頂樓增建部分未辦保存登記增建部分建物依原建物所有權人登記一案業已辦竣.. .... 三、本案依上開函辦理增建部分債務人及權利範圍更正為○○○君及權利範圍全部（更正前為○○○君、○○○君及權利範圍各 1/2）.....。」復依不動產數位資料庫公務應用系統資料系爭構造物之建物標示部載以「..... 其他登記事項：..... 依臺灣臺北地方法院民事執行處 106 年 10 月 19 日北院隆 106 司執火字第 88292 號函辦理未登記

建

物查封登記..... 債務人：○○○，限制範圍：全部，107 年 1 月 31 日登記建物層次：第四層頂樓增建部分、面積：62.51 平方公尺.....」訴願人既為上開強制執行程序查封標的即系爭構造物之債務人，其對系爭構造物具有事實上處分權，原處分機關以訴願人為處分對象，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為系爭構造物應予拆除之處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

六、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 范文清  
委員 吳秦雯  
委員 王曼萍  
委員 劉昌坪

中華民國 107 年 7 月 4 日

市長 柯文哲  
法務局局長 袁秀慧請假  
副局長 張慕貞代行

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：臺北市士林區福國路 101 號）