

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 107 年 3 月 9 日北市都建字第 10731076700 號函

，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人所有之本市松山區○○○路○○號○○樓建築物（領有 66 使字第 xxxx 號使用執照，下稱系爭建物），經原處分機關查認有未經申請許可，於系爭建物樓頂擅自以 R.C.、金屬、磚等材質建造 1 層高約 2.5 公尺，面積約 160 平方公尺之構造物（下稱系爭違建），系爭違建部分為新違建（含 91 年 6 月 10 日查報拆除後重建部分），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，以民國（下同）107 年 3 月 9 日北市都建字第 10731076700 號函通知訴願人系爭違建應予拆除

，該函於 107 年 3 月 15 日送達。訴願人不服該函，於 107 年 4 月 13 日向本府提起訴願，4 月 16 日

、4 月 19 日、4 月 25 日補正訴願程式及補充訴願理由，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 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。」第 15 條規定：「國軍眷區違章建築之處理，由內政部會同國防部定之。」

國軍眷區違章建築處理作業要點第 2 點規定：「本作業要點所稱國軍眷區，指依國軍老舊眷村改建條例規定列屬『國軍老舊眷村改建總冊』範圍內之土地。」第 3 點規定：「國軍眷區之地點、範圍，由眷區主管機關送交當地主管建築機關查照。」

國軍眷區違章建築處理作法第 3 點規定：「適用範圍：所稱國軍眷區，係指依眷改條例列屬『國軍老舊眷村改建總冊』範圍內之土地。」

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。……。」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：原處分僅記載 5 樓違建超過 3 個單元，卻未載明所適用之法規為何，違反行政程序法第 5 條及第 96 條第 1 項第 2 款規定及明確性原則；系爭建物為國防

部軍眷處列管眷村土地和建物，依據違章建築處理辦法第 15 條規定，國軍眷區違章建築之處理由國防部與內政部會同定之；原處分機關僅認定訴願人所有之建物應拆除，卻未

考慮拆除同樓層他人搭建之違建，原處分機關未說明選擇拆除系爭違建原因，顯已構成裁量濫用。請撤銷原處分。

三、查原處分機關查認系爭違建部分為新違建（含 91 年 6 月 10 日查報拆除後重建部分），部分屬屋頂既存違建裝修隔出 3 個以上使用單元之危害公共安全之既存違建，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 25 條等規定，應予拆除，有本市建築管理工程處查報文號 107-03-09、091-06-10、077-12-17 之違建查報案件明細表、原處分機關 107 年 3 月 9 日北市都建字第 10731076700 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、現場採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張原處分未載明所適用之法規；系爭建物為國防部軍眷處列管眷村土地和建物，應依違章建築處理辦法第 15 條規定辦理；原處分機關僅認定訴願人所有之建物應拆除，卻未考慮拆除同樓層他人搭建之違建云云。經查：

(一) 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。經查系爭違建部分係於屋頂平台上之既存違建裝修隔出 3 個以上之使用單元，有原處分機關 107 年 3 月 9 日北市都建字第 10731076700 號函所附違建認定範圍圖、現場採證照片等影本附卷可稽；其雖屬既存違建，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；又系爭違建部分屬新違建部分，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，依上揭規定即應予拆除。是原處分機關查報系爭違建依法應予拆除，並無違誤。復按行政程序法第 5 條規定，行政行為之內容應明確。該規定所謂明確性原則，包含行政處分之明確。同法第 96 條第 1 項第 2 款規定，行政處分以書面為之者，應記載主旨、事實、理由及其法令依據。查本件原處分機關 10

7年3月9日北市都建字第10731076700號函略以：「主旨：臺端所有坐落本市松山區

○○○路○○號○○樓頂之構造物已違反建築法第25條規定，依同法第86條規定應予拆除，……」及該函所附違建認定範圍圖條文說明欄記載：「建築法第25條（部分）：『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86條（部分）：『違反第25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。……』」是本件原處分業已記載法令依據，訴願人主張原處分未載明所適用法規等語，訴願主張，不足採據。

(二) 復依違章建築處理辦法第15條規定，國軍眷區違章建築之處理，由內政部會同國防部定之；復依國軍眷區違章建築處理作業要點（下稱作業要點）第2點及第3點規定，國軍眷區，指依國軍老舊眷村改建條例規定列屬「國軍老舊眷村改建總冊」範圍內之土地；國軍眷區之地點、範圍，由眷區主管機關送交當地主管建築機關查照。經查，系爭建物未經眷區主管機關送交原處分機關查照，有本府法務局電洽原處分機關公務電話紀錄附卷可稽，訴願人亦未提供相關資料證明系爭建物位於國軍眷區，尚難對其為有利之認定；此部分訴願主張，亦不足採據。另訴願人主張原處分機關未考慮拆除同樓層他人搭建之違建，揆其真意似主張「不法之平等」，惟按要求對相同之事件為相同之處理，僅限於合法之行為，不法行為並無平等原則之適用；且基於國家查緝資源之有限性及行為人之違規行為不因他人有相同或類似違規行為而解消之理由，訴願人上開主張，仍不可採。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、另訴願人向本府申請停止執行，經本府審認並無依訴願法第93條第2項規定停止執行之必要，乃以107年5月3日府訴二字第1072090254號函否准在案，併予敘明。

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 陳愛娥

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）