

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 2 月 23 日北市都建字第 10731067700 號

函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有之本市士林區○○路○○巷○○弄○○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，擅自以金屬等材質建造 1 層高約 3 公尺，面積約 40 平方公尺之構造物（下稱系爭構造物），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 2 月 23 日北市都建字第 10731067700 號函（下稱原處分）通知訴願人

系爭構造物應予拆除。原處分於 107 年 3 月 6 日送達，訴願人不服，於 107 年 4 月 3 日經由原處分

機關向本府提起訴願，107 年 5 月 22 日補正訴願程式，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。.....四 修繕：指建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架，在原規模範圍內，以非永久性建材為修理或變更，且其中任何一種修繕項目未有過半者。.....。」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27條規定：「既存違建修繕符合下列各款規定之一者，應拍照列管：一 依原規模無增加高度或面積之修繕行為，其建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架等，以非永久性建材為修繕，且其中任何一種修繕項目未有過半者。二 既存圍牆修繕為鐵捲門型式，應以一處為限，其開門或鐵捲門處得提高。但從地面至頂緣之高度不得超過二點八公尺。」

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：

（一）系爭構造物先前已列為既存違建，依法拍照列管，有 86 年違建查報案件明細表可證。

訴願人 106 年 8 月購買系爭建物後，發現系爭構造物年久失修，基於防漏及安全考量在原規模高度及面積內進行翻修，並非增建，亦無增加高度及面積。原處分機關未查明系爭構造物是否有增建或擴大建築面積情事，逕認系爭構造物係屬增建之新違建，所憑事實未明。

（二）而系爭構造物之支架、基座等動產已附合於屋頂平台，為平台之重要成分，依民法第 811 條規定，應由屋頂平台全體共有人取得系爭構造物所有權；而訴願人為共有人之一，縱使墊支費用對系爭構造物為修繕及保存行為，依民法第 820 條第 4 項規定，本得單獨為之。原處分機關命拆除系爭構造物之處分，涉及共有物事實上處分，依民法第 819 條第 2 項規定應得全體共有人同意，原處分機關對訴願人為處分，於法不合。請撤銷原處分。

三、查原處分機關所為系爭構造物屬新違建應予查報拆除之認定，有 86 年違建查報案件明細表、本府工務局 86 年違建紀錄單及採證照片、原處分所附違建認定範圍圖、系爭建物所有權部、系爭構造物現場照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭構造物 86 年列為既存違建，訴願人在原規模高度及面積內進行翻修，並非增建，亦無增加高度及面積；且系爭構造物之支架、基座等動產已附合於屋頂平台，為平台之重要成分，原處分機關命拆除系爭構造物之處分，涉及共有物事實上處分，依民法第 819 條第 2 項規定應得全體共有人同意云云。經查：

（一）按建築法第 9 條規定：「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 條第 1 項規定：「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.....。」另按臺北市違章建築處理規則第 27 條規定：「既存違建修繕符合下列各款規定之一者，應拍照列管：一 依原規模無增加高度或面積之修繕行為，其建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架等，以非永久性建材為修繕，且其中任何一種修繕項目未有過半者。二 既存圍牆修繕為鐵捲門型式，應以一處為限，其開門或鐵捲門處得提高。但從地面至頂緣之高度不得超過二點八公尺。」查本件依卷附本府工務局 86 年違建紀錄單、86 年違建查報案件明細表及採證照片等影本所示，系爭建物樓頂前於 86 年間有經本府工務局列管之以鐵皮、鐵架等建造 1 層高約 2.5 公尺，面積約 67.5 平方公尺之既存違建；比較 86 年列管違建之鐵架顏色、鐵架造型、高度及面積，似難謂與系爭構造物相同，並有系爭構造物認定範圍圖及現場照片等影本在卷可憑；且依系爭建物所有權部影本所示，訴願人於 106 年 9 月 22 日取得系爭建物之所有權，並自承系爭構造物由其翻修。復據原處分機關 107 年 5 月 28 日北市都授建字第 10735023600 號函說明三記

載

，系爭構造物已增加系爭建物面積及高度，且將 86 年拍照存證之力霸鋼架及石棉瓦拆除，改為 C 型鋼及鋼浪板；是系爭構造物之增建尚難謂屬臺北市違章建築處理規則第 27 條既存違建修繕應拍照列管規定之情形。準此，訴願人未經申請許可擅自增建系爭構造物之事實，堪予認定，故原處分機關審認系爭構造物屬 84 年 1 月 1 日後產生之新違建，依臺北市違章建築處理規則第 5 條第 1 項規定應查報拆除，尚無違誤。

- （二）再按民法第 811 條規定：「動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取得動產所有權。」第 819 條第 2 項規定：「共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意。」經查民法第 811 條所定動產因附合而為不動產之重要成分，係指動產與不動產相結合，非經毀損或變更其物之性質不能分離，且以非暫時性為必要，始可因附合而由不動產所有權人取得動產所有權（最高法院 88 年度台上字第 1526 號民事判決意旨可資參照）；查系爭構造物係經訴願人拆除既存違建另為增建，已如前述，並無非經毀損或變更其物之性質不能分離之情形，訴願人此部分主張核屬對法規有所誤解。訴願主張，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、至訴願人申請停止執行一節，業經本府審酌原處分並無依訴願法第 93 條第 2 項規定停止執行之必要，並以 107 年 4 月 20 日府訴二字第 1072090115 號函復訴願人在案，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

委員 張 慕 貞
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 盛 子 龍
委員 劉 建 宏
委員 劉 昌 坪
13 日

中華民國 107 年 8 月

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行

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）