

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 6 月 27 日北市都建字第 1076006252 號函

，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

臺灣臺北地方法院民事執行處（下稱臺北地院民執處）為辦理假扣押查封事宜，以民國（下同）107 年 3 月 16 日北院忠 107 司執全助庚字第 217 號函請臺北市古亭地政事務所派員於所定期

日前往本市文山區○○街○○段○○號（下稱系爭建物）會同測量，並副知原處分機關所屬本市建築管理工程處；嗣經原處分機關查認系爭建物領有 84 使字第 xxx 號使用執照，其有未經許可，擅自於前、後增建及夾層，以磚石、金屬等材質，建造 1 層高約 2.8 至 2.0 公尺，面積約 81.25 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，乃依同法第 86 條規定，以 107 年 6 月 27 日北市都建字第 1076006252 號函通知所有權人即訴願人應予拆除。該

函於 107 年 7 月 3 日送達，訴願人不服，於 107 年 7 月 13 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。」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 22 條規定：「夾層屋違建於民國九十年九月一日前曾報本府工務局列管者，應拍照列管。」

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：107 年 2 月 6 日花蓮地區大地震致訴願人所有房屋所在大樓發生倒塌，因倒塌大樓住戶認係訴願人擅自增建屋頂突出物致該大樓不耐地震影響而倒塌，應負侵權行為損害賠償責任，故向臺灣花蓮地方法院聲請對訴願人假扣押，已於 107 年 3 月 2 日將系爭建物予以查封；系爭建物經原處分機關指為違建部分為查封效力所及，訴願人已無權為買賣或任何處分行為，拆除亦為處分行為，訴願人及原處分機關均無權為之，否則違背法院查封效力，恐將負擔相關民事及刑事責任；系爭建物增建及夾層均係於訴願人向前屋主購買時即已存在，並非另行隔間出租供他人使用，亦無危害消防安全情形，依臺北市違章建築處理要點（按：該要點業於 100 年 4 月 15 日廢止，另訂臺北市違章建築處理規則）第 5 點規定，有第 6 點至第 21 點情況，應免予查報拍照存證即可。

三、查系爭構造物係未經申請許可擅自搭建，經原處分機關審認違反建築法第 25 條規定，依法應予拆除，有原處分機關 107 年 6 月 27 日北市都建字第 1076006252 號函所附違建認定範

圍圖、現場採證照片、84 使字第 xxx 號使用執照存根及其竣工圖等影本附卷可稽；是本件違規事證明確，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建物已於 107 年 3 月 2 日遭法院查封，系爭構造物為查封效力所及，訴願人無權為任何處分行為，否則違背法院查封效力，恐將負擔相關民事及刑事責任；系爭構造物於訴願人向前屋主購買時即已存在，並非另行隔間出租供他人使用，亦無危害消防安全情形，依規定應免予查報拍照存證即可云云。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；復依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，且新違建應查報拆除，但符合同規則第 6 條至第 22 條規定者，應拍照列管。查本件系爭建物領有 84 使字第 xxx 號使用執照，依卷附原處分機關 107 年 6 月 27 日北市都建字第 1076006252 號函所附違建認定範圍圖，

其

違建類別勾選「增建」及「新違建」；另原處分機關比對卷附系爭建物 84 使字第 xxx 號使用執照所附竣工圖顯示，並無系爭構造物；復觀諸系爭構造物現況採證照片，其部分為夾層構造物，且查無其於 90 年 9 月 1 日前報本府工務局列管之資料，並無臺北市違章建築處理規則第 22 條關於夾層屋違建應拍照列管規定之適用；又系爭構造物核其性質，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，依規定即應予拆除。訴願主張本案應拍照列管即可一節，不足採據。

(二) 次按強制執行法第 51 條第 2 項規定：「實施查封後，債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，對於債權人不生效力。」又依司法院民事廳 72 年 4 月 13 日（72）廳民二字第 0252 號函研究意見：「不動產經查封後，其效力僅在禁止債務人就該不動產為自由處分，並不排除法院之強制執行，亦不排除國家行政機關基於行政權之作用，對該不動產所為之行政處分。故違章建築雖經法院查封，行政機關如認該違章建築應予拆除，仍可本其行政權之作用，予以拆除勿庸函請法院予以啟封。惟拆除後，因執行標的物已失其存在，法院自不得繼續執行，應命債權人查報其他財產，以供執行。……」是本件系爭建物及系爭構造物縱經臺北地院民執處實施查封在案，但並不排除原處分機關本於行政權之作用予以查報並命令拆除之行政處分，訴願人主張其與原處分機關均無權拆除等語，顯屬誤解法令，不足採據。從而，原處分機關以系爭構造物為新違建予以查報，並通知訴願人應予拆除之處分，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
委員	張	慕	貞
委員	柯	格	鐘
委員	范	文	清
委員	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	劉	建	宏
委員	劉	昌	坪

中華民國 107 年 10 月 11 日

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）