

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 107 年 8 月 8 日北市都建字第 1076006569 號、

第 1076006570 號、第 1076006615 號、第 1076006631 號、第 1076006749 號函，提起訴願，本府

決定如下：

主文

關於原處分機關 107 年 8 月 8 日北市都建字第 1076006569 號及第 1076006749 號函部分撤銷，由

原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分；其餘訴願駁回。

事實

一、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，向本府提起訴願，經本府以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為何等，均有再予詳查究明之必要為由，以 107 年 4 月 23 日府訴二字第 1072090023 號訴願決定，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。

二、經原處分機關依本府前開訴願決定撤銷意旨重新審查後，查認系爭建物 1 樓前方以 RC、磚等材質，增建高約 3 公尺，面積約 16 平方公尺之屋頂平臺構造物，及高約 2 公尺，長度約 9.5 公尺之圍牆，另以金屬等材質，增建高約 2.7 公尺，面積約 10 平方公尺之採光罩；2 樓部分以 RC、磚等材質，增建高約 2.5 公尺，面積約 18 平方公尺之外牆構造物；3 樓部分以 RC、磚等材質，增建高約 2.5 公尺，面積約 64 平方公尺之構造物（下稱系爭違建），均違反建築法第 25 條規定，乃依同法第 86 條規定，分別以 107 年 8 月 8 日北市都建字第

107

1076006569 號、第 1076006570 號、第 1076006631 號、第 1076006749 號、第 1076006615 號

函通知訴願人應予拆除。上開函分別於 107 年 8 月 10 日及 16 日送達，訴願人不服，於 107

年 9 月 7 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：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

之附表，載明本件建物為加強磚造兩層樓房之合法建號為 XXXXX 及 XXXXX，並有第 2 層樓頂增建部分；原處分所謂「新違建及增建」依據為何？未見原處分有何查證說明，反與地政登記機關之公示資料有所扞格；行政官署倘不能確實證明違法事實之存在，其處罰即不能認為合法；系爭建物原係合法建物，為求原處分之正確及維護訴願人之權益，應立即將原處分撤銷。

三、查本案前經本府以 107 年 4 月 23 日府訴二字第 1072090023 號訴願決定：「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。」其理由略以：「……理由....
..四.....本件經原處分機關調查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 X

XXXX，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撑構架，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。……。」

四、嗣經原處分機關重為處分，查認系爭建物未經申請許可，於 1 樓前方、2 樓及 3 樓分別擅自增建事實欄所述之系爭違建，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 107 年 8 月 8 日北市都建字第 10760065

69 號、第 1076006570 號、第 1076006615 號、第 1076006631 號、第 1076006749 號函所附違

建認定範圍圖、現況採證照片、建築執照地籍套繪圖管理系統查詢畫面、臺北市歷史圖資展示系統 83 年、91 年、102 年及 104 年航測影像、98 年 2 月、101 年 12 月及 104 年 3 月之 Google 街景圖列印畫面等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張士林地院民執處 106 年 10 月 20 日士院彩 106 司執祥字第 22213 號函附表載明

本件建物為建號 XXXXX 及 XXXXX 之合法建物，並有第 2 樓層頂增建部分；原處分機關既不能確實證明系爭建物為新違建及增建，原處分應予撤銷云云。經查：

（一）關於系爭建物 1 樓前方以 RC、磚等材質，增建高約 3 公尺，面積約 16 平方公尺之屋頂平

臺構造物部分：依卷附臺北市歷史圖資展示系統 91 年航測影像，可知系爭建物 1 樓前方之屋頂平臺構造物於 91 年即已存在，僅其面積與 102 年航測影像有所不同；另依 98 年 2 月 Google 街景圖及訴願人於前次訴願之訴願補充理由書所檢送系爭建物 101 年 10

月

施工前後照片顯示，系爭建物 2 樓室內牆壁及外牆多已打除，惟 2 樓外之平臺（即 1 樓前方屋頂平臺）似無拆除之跡象，101 年 12 月 Google 街景圖雖顯示系爭建物施工中，惟尚難據以推論該 1 樓前方屋頂平臺於 101 年間有全部拆除改建之情形，遍查全卷亦無相關資料可資證明該屋頂平臺係 84 年以後增建之新違建，則原處分機關 107 年 8 月 8

日

北市都建字第 1076006569 號函所附違建認定範圍圖，認定系爭建物 1 樓前方增建高約 3 公尺，面積約 16 平方公尺之構造物為新違建，均應予拆除之依據為何？原處分機關就此疑義並未說明，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，應將原處分關於 107 年 8 月 8 日北市都建字第 1076006569 號函部分撤銷

,

由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

(二) 關於系爭建物 1 樓前方以 RC、磚等材質，增建高約 2 公尺，長度約 9.5 公尺之圍牆部分：依卷附 98 年 2 月及 104 年 3 月 Google 街景圖比對結果，二者有重大差異，系爭建物 98

年 2 月時之圍牆樣式及高度均與 104 年 3 月有顯著不同，應係將原有圍牆拆除後所重建，該圍牆既於 98 年 2 月以後有拆除重建之事實，其為 84 年 1 月 1 日以後增建之新違建

,

堪予認定。

(三) 關於系爭建物 1 樓前方以金屬等材質，增建高約 2.7 公尺，面積約 10 平方公尺之採光罩部分：依卷附 98 年 2 月及 104 年 3 月 Google 街景圖比對結果，系爭建物 104 年 3 月雖有 1 樓

前方之採光罩，惟查 98 年 2 月間並無該採光罩；又依臺北市歷史圖資展示系統 91 年及 102 年航測影像所示，系爭建物於 91 年航測影像並無 1 樓前方之採光罩，102 年航測影像明顯出現 1 樓前方之採光罩，顯見該採光罩係 98 年 2 月至 102 年間所增建，為 84 年以

後增建之新違建，應可認定。

(四) 關於系爭建物 2 樓以 RC、磚等材質，增建高約 2.5 公尺，面積約 18 平方公尺之外牆構造

物部分：依卷附 98 年 2 月及 104 年 3 月 Google 街景圖比對結果，系爭建物之 2 樓於 98 年 2

月及 104 年 3 月在外觀上顯有不同，98 年 2 月間系爭建物 2 樓前方尚有陽台，而 104 年 3 月

間系爭建物 2 樓原為陽台部分已外推增建增加室內空間；另依訴願人於前次訴願之訴願補充理由書中所檢附系爭建物 101 年 10 月施工前後照片，亦可看到系爭建物 2 樓原有之前陽台及外牆遭拆除之施工狀態，是系爭建物於 101 年間有將 2 樓外推增建之情事，此部分應為 84 年 1 月 1 日以後增建之新違建，洵堪認定。惟本件訴願代理人於 107 年

12

月 10 日至本府訴願審議委員會陳述意見時，對原處分機關 107 年 8 月 8 日北市都建字第

1076006749 號函及其所附違建認定範圍圖認定之違建面積及範圍表示此與現場不同而有所爭執，原處分機關則表示此部分得再行測量確認；是為確認該查報應予拆除之範圍及維護訴願人之權益，應將原處分機關 107 年 8 月 8 日北市都建字第 1076006749 號

函

部分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

(五) 關於系爭建物 3 樓以 RC、磚等材質，增建高約 2.5 公尺，面積約 64 平方公尺之構造物部

分：依卷附 98 年 2 月及 101 年 12 月 Google 街景圖加以比對，可見系爭建物於 101 年 12 月

Google 街景圖中正進行施工，施工中之系爭建物 3 樓尚可見原建物 3 樓之屋頂及牆壁，並有以磚塊將屋頂往上加高、牆壁向巷道方向往外增建增加室內空間之施工狀態；另依訴願人於前次訴願之訴願補充理由書中所檢附系爭建物 101 年 10 月施工前後照片，亦可看到系爭建物 3 樓外牆有遭拆除之樣貌，是系爭建物於 101 年間有將 3 樓加寬及加高之增建情事，此部分應為 84 年 1 月 1 日以後增建之新違建，洵堪認定。

(六) 未查上開構造物屬新違建部分，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；又核其性質，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，依上開規定即應予以拆除。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為之查報拆除處分，除 107 年 8 月 8 日北市都建字第 1076006569 號及第 107600

6749 號函部分應予撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分外，其餘部分，揆諸首揭規定，並無違誤，應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為部分無理由，部分為有理由，依訴願法第 79 條第 1 項及第 81 條，

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 范文清
委員 王韻茹
委員 王曼萍
委員 陳愛娥
委員 劉昌坪
委員 洪偉勝
委員 范秀羽

中華民國 107 年 12 月 18 日

如對本決定駁回部分不服者，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）