

訴 願 人 財團法人○○大學

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

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 108 年 2 月 25 日北市都建字第 1083175726 號函

，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市士林區○○路○○號建築物（即訴願人之○○館，下稱系爭建物），領有 61 工使字第 xx x 號使用執照，為地上 5 層 1 座之建築物，主要用途為圖書館；前經原處分機關派員至現場勘查，查得系爭建物 5 樓頂有未經申請許可，擅自以 RC、磚等材質建造 1 層高約 3 公尺、面積約為 375 平方公尺之構造物（即○○館 6 樓，下稱系爭構造物），嗣依 Google 地圖 80 年正射影像

圖比對系爭建物頂層有顯影，系爭構造物屬屋頂既存違建有裝修隔出 3 個以上之使用單元之情形，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）108 年 2 月

25 日北市都建字第 1083175726 號函通知訴願人系爭構造物應予拆除。訴願人不服，於 108 年 3 月 19 日經由原處分機關向本府提起訴願，4 月 12 日補正訴願程式，5 月 2 日補充訴願理由，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 4 條第 1 款、第 2 款規定：「本規則之用詞定義如下：一、新建：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 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：

（一）本件○○館 6 樓既經原處分機關認定為既存違建，訴願人於 104 年 8 月 19 日即委由建築

師申請補領使用執照作業，目前刻正進行建蔽率及容積率之檢討，因訴願人之容積率已超出法定值而無法依規定補領使用執照；此容積率計算仍有爭議，已向內政部都市計畫委員會陳情重新檢討；原處分機關命令訴願人拆除，即與臺北市違章建築處理規則第 25 條第 1 項既存違建應拍照列管，列入分類分期計畫處理之規定有違；且訴願人歷年來皆依法完成消防設備查驗工作，該○○館 6 樓實不具立即公安之危險而有即刻拆除之必要；倘拆除○○館 6 樓，將會侵害訴願人學生受憲法第 21 條所保障之受教權。

(二) 本件原處分所依據之臺北市違章建築處理規則第 25 條規定與法律保留原則有違，應不予適用。

(三) 原處分所欲達成維護公共安全目的與對訴願人之財產權、學生受教權相較之下，顯有過當，與比例原則有違，應予撤銷。

三、查原處分機關查認訴願人所有系爭構造物為既存違建，有危害公共安全之情事，違反建築法第 25 條規定，依同法第 86 條規定，應予拆除，有原處分機關 108 年 2 月 25 日北市都建

字第 1083175726 號函所附違建認定範圍圖、現況採證照片、Google 地圖 80 年正射影像圖、61 年工使字第 xxx 號使用執照及其竣工圖、竣工照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其於 104 年即申請補領使用執照，目前因容積率爭議尚未領得使用執照，該爭議已向內政部都市計畫委員會陳情重新檢討；原處分機關命訴願人拆除，與臺北市違章建築處理規則第 25 條第 1 項規定有違；且訴願人歷年來皆依法完成消防設備查驗工作，系爭構造物實不具立即公安之危險而有即刻拆除之必要；倘拆除系爭構造物，將會侵害訴願人學生受憲法第 21 條所保障之受教權；又原處分所依據之臺北市違章建築處理規則第 25 條規定與法律保留原則有違，應不予適用；原處分所欲達成維護公共安全目的與對訴願人之財產權、學生受教權相較之下，顯有過當，與比例原則有違，應予撤銷云云。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 條規定，既存違建指 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；但有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；而依該規則第 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。

(二) 經查系爭構造物（即○○館 6 樓）係系爭建物屋頂上之既存違建裝修隔出 3 個以上之使用單元之違建，依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，即屬危害

公共安全之既存違建，應優先執行查報拆除；是原處分機關依建築法第 25 條及第 86 條規定查報系爭構造物應予拆除，並無違誤。復據原處分機關 108 年 3 月 8 日北市都授建字第 1083179312 號函略以：「……說明：……二、系爭建物『○○館』領有 61 工

使字第 xxxx 號使用執照，6 至 8 樓雖屬既存違建，惟貴校區現況容積率已超出法定值，無法依規定申請補領使用執照（非屬程序違建），業依規定予以查報在案，另依建築法相關規定查處。……」是訴願人尚難以其於 104 年即申請補領使用執照，目前辦理中為由而邀免責。

- （三）另按消防法第 9 條之消防安全設備之定期檢修，其目的在維持消防安全設備於災害發生時能及時發揮作用，與建築法第 25 條規定之目的在維護建築物之公共安全者，二者各有其不同之立法目的；是建築物是否未經申請許可而擅自建造，與消防安全設備之定期檢修乃屬二事，訴願人自難以歷年來皆依法完成消防設備查驗工作，而主張系爭構造物並無即刻拆除之必要。至系爭構造物之拆除，與學生受教權無涉。又本案原處分機關所為處分之依據乃係建築法第 25 條及第 86 條規定，而臺北市違章建築處理規則僅屬與執行建築法有關之細節性、技術性之次要事項，得由主管機關發布命令為必要之規範；是原處分並無違反法律保留原則問題，訴願主張，容有誤會。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、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 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 范 秀 羽

中華民國 108 年 7 月 17 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）