

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

共同送達代收人：○○○律師

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人等 3 人因違反建築法事件，不服原處分機關民國 108 年 8 月 8 日北市都建字第 1083227228

號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

原處分機關查得訴願人等 3 人所有本市北投區○○路○○段○○小段○○地號土地（下稱系爭土地）上有未經申請許可，擅自以金屬等材質新建 1 層高約 2.5 公尺、面積約為 561 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）108 年 8 月 8 日北市都建字第 1083227228 號函（下稱原處分）通知訴願人等 3

人系爭構造物應予拆除。原處分於 108 年 8 月 14 日、8 月 16 日送達訴願人等 3 人，訴願人等 3 人

不服，於 108 年 9 月 5 日經由原處分機關向本府提起訴願，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新建築者。……。」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 3 條規定：「臺北市（以下簡稱本市）保護區變更為住宅區之地區及關渡、洲美、社子島等尚未擬定細部計畫地區違建之處理，為因應該地區於細部計畫擬定前，原有建築物老舊破損、人口自然增加、面積狹窄不敷居住使用之現實狀況及居住事實需要，不適用本規則規定。前項情形之暫行查報作業原則，由都發局定之。」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。」

臺北市關渡、洲美、社子島等長期禁限建地區本府規劃開發前違建暫行查報作業原則第 1 點規定：「一、本府為解決本市關渡、洲美、社子島等尚在規劃開發階段長期禁限建地區（不包含保護區），該範圍內原有建築物老舊破損、人口增加、面積狹窄不足居住使用，屢經市民陳情尚需長年等待開發及市議會多次反映，為兼顧民意並考量現實狀況與居民事實需求，訂定本違建暫時查報作業原則。」第 2 點規定：「該地區所稱『原有建築物』，係以民國八十三年十二月卅一日以前既已存在之建築物。」第 3 點規定：「該地區除適用本市違建查報作業原則外，得作下列臨時性之加建：（一）原有建築物作住家使用，得以非鋼筋混凝土造構造物加建一層，面積以一六五平方公尺為限，加建後總層數不得超過三層樓，每層高度以三公尺為限，仍均限住家使用。（二）原有建築物之空地內，得以非鋼筋混凝土造構造物加建三十平方公尺，簷高在三公尺以下（脊高三・五公尺以下），但不得佔用現有巷道、通路妨礙通行。（三）農業生產必要設施臨時性寮舍（高度離地面三公尺以下）：.....以上五項臨時性寮舍之用地，不得鋪設水泥地板，亦不得分割，如其構成建築法第四條規定之建築物或於建築完成後變更使用者，依違建建築處理辦法等有關規定處理之。」第 4 點規定：「前條各項之加建行為，自行檢具左列文件向本市建築管理工程處申請臨時建築許可始得搭建，未經核准擅自加建者，視同新違建查報拆除。」

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：系爭構造物位於關渡地區，屬於臺北市違章建築處理規則第 3 條規定，不適用該處理規則，須另以法令輔導規範的地區，原處分顯然違反該處理規則規定，應予以撤銷；系爭構造物為 104 年既已存在，應屬臺北市政府另行輔導的對象，非予以優先拆除，原處分機關卻將系爭構造物與 104 年後新建物等同視之，作相同處理，違反行政自我拘束原則；訴願人等 3 人長期信賴臺北市政府同意可長期於承德路一帶經營二手車買賣，今收到原處分機關要求拆除系爭構造物處分，侵害訴願人等 3 人之信賴利益甚鉅；依據工廠管理輔導法第 28 條之 1 規定，工廠管理輔導法按照工廠係「建於 105 年 5 月 19 日以前或以後」及「是否為低汙染工廠」而區分是否立即拆除，系爭構造物雖非工廠管理輔導法第 2 條規定之工廠，但可比附援引該法，其非但無任何汙染可言，且又建於 105 年以前，原處分機關列為立即拆除對象，輕重失衡，顯不合比例，違反比例原則。
- 三、查訴願人等 3 人所有系爭土地上之系爭構造物，經原處分機關審認係屬新違建，應予查報拆除，有原處分所附違建認定範圍圖、現況採證照片、航遙測圖資平台查詢系統列印畫面資料等影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 四、至訴願人等 3 人主張系爭構造物位於關渡地區，不適用臺北市違章建築處理規則規定，104 年已存在，應屬臺北市政府另行輔導的對象，非予以優先拆除，可比附援引工廠管理輔導法規定，不須立即拆除云云。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。再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，且新違建除有該規則第 6 條至第 22 條規定情形外，應查報拆除。查依 96 年、98 年、104 年航遙測圖資平台查詢系統列印畫面資料影本顯示，系爭構造物於 96 年並不存在，於 98 年時則已顯影；復依原處分所附違建認定範圍圖，其違建類別記載「新建 新違建」、違建位置為一般空地，並有採證照片附卷佐證；是系爭構造物應屬 84 年 1 月 1 日以後之新增違建，洵堪認定。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，依上揭規定即應予拆除。是原處分機關查報系爭構造物依法應予拆除，並無違誤。另依臺北市違章建築處理規則第 3 條第 1 項規定，臺北市保護區變更為住宅區之地區及關渡、洲美、社子島等尚未擬定細部計畫地區違建之處理，為因應該地區於細部計畫擬定前，原有建築物老舊破損、人口自然增加、面積狹窄不敷居住使用之現實狀況及居住事實需要，不適用該規則規定。該條第 1 項情形之暫行查報作業原則，由原處分機關定之。又本府為解決本市關渡、洲美、社子島等尚在規劃開發

階段長期禁限建地區（不包含保護區），該範圍內原有建築物老舊破損、人口增加、面積狹窄不足居住使用，屢經市民陳情尚需長年等待開發及市議會多次反映，為兼顧民意並考量現實狀況與居民事實需求，乃訂定「臺北市關渡、洲美、社子島等長期禁限建地區本府規劃開發前違建暫行查報作業原則」（下稱關渡等開發前違建暫行查報作業原則）；該查報作業原則第 3 點各項之加建行為，應檢具相關文件向本市建築管理工程處（下稱建管處）申請臨時建築許可始得搭建；未經核准擅自加建者，視同新違建查報拆除。而該地區所稱「原有建築物」，係以 83 年 12 月 31 日以前既已存在之建築物；該地區除適用臺北市違建查報作業原則外，得作下列 3 種臨時性之加建（一）原有建築物作住家使用，得以非鋼筋混凝土造構造物加建一層，面積以 165 平方公尺為限，加建後總層數不得超過 3 層樓，每層高度以 3 公尺為限，仍均限住家使用。（二）原有建築物之空地內，得以非鋼筋混凝土造構造物加建 30 平方公尺，簷高在 3 公尺以下（脊高 3.5 公尺以下），但不得佔用現有巷道、通路妨礙通行。（三）農業生產必要設施臨時性寮舍（高度離地面 3 公尺以下）；為關渡等開發前違建暫行查報作業原則第 2 點、第 3 點及第 4 點所明

定

。經查系爭構造物雖位於關渡地區，惟查係 96 年以後新建之新違建，其作為二手汽車買賣交易之場所，並非屬該查報作業原則第 3 點各款之加建行為，亦未依該查報作業原則第 4 點規定申請臨時建築許可，原處分機關將系爭構造物以新違建予以查報及命拆除，並無違誤；訴願主張，應係誤解法令，不足採據。訴願人等 3 人主張比附援引工廠管理輔導法第 28 條之 1 規定，原處分機關列為立即拆除對象，違反比例原則一節；經查工廠管理輔導法第 28 條之 1 規定並無排除建築法之適用，訴願人等 3 人此部分主張，亦不足採。從而，原處分機關以系爭構造物為新違建予以查報，並通知訴願人等 3 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	范	文	清
委員	王	韻	茹
委員	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	盛	子	龍
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽

中華民國 108 年 11 月 20 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）