

訴願人 ○○○即○○商行  
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 7 月 24 日北市都建字第 1083222963 號函

，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市北投區○○路○○段○○號（下稱系爭建物）為原處分機關拍照列管之既存違建，訴願人於該址獨資經營汽車零售業等，經原處分機關派員至現場勘查，查得系爭建物旁有未經申請許可，擅自以金屬等材質，新建 1 層高約 2.5 公尺，面積約 115 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，以民國（下同）108 年 7 月 24 日

北市都建字第 1083222963 號函（下稱原處分）通知違建所有人應予拆除；因查無系爭構造物所有人資料，爰依行政程序法第 78 條等規定，以 108 年 7 月 24 日北市都建字第 1083222964 號公

告（下稱 108 年 7 月 24 日公告）公示送達原處分。訴願人不服原處分，於 108 年 9 月 11 日向本府

提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、查本件原處分機關因系爭構造物所有人不明，而以 108 年 7 月 24 日公告公示送達原處分，依行政程序法第 78 條及第 81 條規定，原處分於 108 年 8 月 12 日發生送達效力，是訴願人於

108 年 9 月 11 日提起訴願，並未逾期，合先敘明。

二、按行政程序法第 78 條第 1 項第 1 款及第 2 項規定：「對於當事人之送達，有下列各款情形

之一者，行政機關得依申請，准為公示送達：一、應為送達之處所不明者。」「有前項所列各款之情形而無人為公示送達之申請者，行政機關為避免行政程序遲延，認為有必要時，得依職權為公示送達。」第 80 條規定：「公示送達應由行政機關保管送達之文書，而於行政機關公告欄黏貼公告，告知應受送達人得隨時領取……。」第 81 條規定

：「公示送達自前條公告之日起……經二十日發生效力……。」

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。」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。…… 五 壁體：指能達成區劃或分割以界定空間之固定設施。…… 七 查報拆除：指違反建築法擅自搭建之違建，舉報並執行拆除。……。」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 條第 1 款規定：「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。」第 32 條規定：「應予查報拆除之違建，經查無違建所有人資料者，公示送達違建查報拆除處分書，並於送達生效日後執行拆除作業。」

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

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……。」

三、本件訴願理由略以：訴願人○○商行設立之初，系爭建物即已存在，該商行於 88 年 5 月 4 日商業登記於系爭建物，北投戶政事務所並於 89 年 9 月 18 日初編門牌號碼；系爭建物因老舊、漏水而於 93 年修繕完成，並於 94 年經臺北市政府財政局現勘，因屬舊有地上物占用，准予追繳補償金，後續並繳納房屋稅，故系爭建物非屬新建之違建，請撤銷原處分。

四、查本案原處分機關審認系爭建物旁有未經申請許可，擅自以金屬等材質，新建 1 層高約 2.5 公尺，面積約 115 平方公尺之系爭構造物，屬 84 年 1 月 1 日以後產生之新違建；有原處

分所附違建認定範圍圖、83 年及 104 年航遙測圖資平台查詢系統列印畫面資料及現況採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張○○商行設立之初，系爭建物即已存在，且商行已完成商業登記，北投戶政事務所並初編門牌號碼；系爭建物因老舊、漏水而於 93 年修繕完成，並於 94 年經臺北市政府財政局現勘後，追繳占用之補償金，後續並繳納房屋稅，系爭建物非屬新建之違建云云。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。又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，應查報拆除。次按臺北市違章建築處理規則第 27 條第 1 款規定，既存違建修繕如符合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，應拍照列管。查本件經原處分機關檢視 83 年及 104 年航遙測圖資平台查詢系統列印畫面資料，系爭構造物於 83 年尚不存在，故屬 84 年以後搭建之新違建，且不符臺北市違章建築處理規則第 6 條至第 22 條應拍照列管之規定，系爭構造物係以走廊與系爭建物連結，屬新建之構造物，非屬臺北市違章建築處理規則第 27 條應拍照列管規定之既存違建修繕；是原處分機關審認系爭構造物屬 84 年 1 月 1 日以後之新違建，並無違誤。訴願主張系爭建物為既存違建，因老舊、漏水而於 93 年完成修繕，非屬新違建，應係誤解法令，不足採據。從而，原處分機關以系爭構造物為新違建所為查報拆除之處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

六、至訴願人就原處分申請停止執行一節，業經本府審酌並無依訴願法第 93 條第 2 項規定停止執行之必要，並以 108 年 9 月 25 日府訴二字第 1086103366 號函復訴願人在案，併予敘明

。

七、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 劉昌坪  
委員 范秀羽

中華民國 108 年 12 月 10 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）