

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 109 年 1 月 13 日北市都建字第 1093020031 號函

，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

原處分機關查認本市松山區○○○路○○段○○號○○樓之○○頂，有未經申請許可，擅自以磚等材質，增建 1 層高約 0.8 公尺，長度約 40 平方公尺之魚池花臺等景觀設施（下稱系爭構造物），違反建築法第 25 條規定，爰依同法第 86 條規定，以民國（下同）109 年 1 月 13 日北

市都建字第 1093020031 號函（下稱原處分）檢附違建認定範圍圖通知系爭構造物所有人（即訴願人）應予拆除。該函於 109 年 1 月 16 日送達，訴願人不服，於 109 年 2 月 11 日向本府提起訴願

，3 月 11 日及 5 月 4 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 7 條規定：「本法所稱雜項工作物，為營業爐

、水塔、瞭望臺、招牌廣告、樹立廣告、散裝倉、廣播塔、煙囪、圍牆、機械遊樂設施、游泳池、地下儲藏庫、建築所需駁坎、挖填土石方等工程及建築物興建完成後增設之中央系統空氣調節設備、昇降設備、機械停車設備、防空避難設備、污物處理設施等。」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。……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 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。……。」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 8 條規定：「假山水或魚池等景觀設施符合下列各款情形之一者，應拍照列管：一 設置於法定空地，未占用巷道、無遮簷人行道、騎樓地、法定停車空間、開放空間或防火間隔（巷）。二 設置於露臺，經直下層所有權人同意，並由建築師或相關專業技師簽證結構安全無虞。三 設置於屋頂平臺未占用避難平臺，經直下方各層全體所有權人同意，並由建築師或相關專業技師簽證結構安全無虞……。」行為時第 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……。」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……。」

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：系爭魚池花臺等景觀設施早於 83 年 12 月 31 日前業已存在，乃屬既存違建，且早期魚池花臺等景觀設施範圍更廣，係訴願人自行拆除既存違建外圍部分，拆除後僅餘中心紅圈部分，且互核前、後照片中心紅磚大小、外觀模樣及新、舊均一致，可見系爭樓頂並未新增任何建築；訴願人此等自行拆除之行為，未增加任何高度或面積，反而減少高度及面積，參酌臺北市違章建築處理規則第 27 條第 1 款規定，僅須拍照列管；魚池花臺等景觀設施屬於臺北市違章建築處理規則第 8 條規定之情況較輕微之違建類型，拍照列管即可。

三、查原處分機關審認訴願人未經申請核准，擅自建造系爭構造物，違反建築法第 25 條規定，有原處分機關 109 年 1 月 13 日北市都建字第 1093020031 號函及其所附違建認定範圍圖

、

圖

系爭構造物現場採證照片、83 年、91 年、96 年、98 年、102 年、104 年、107 年航遙測

史

資平臺查詢系統列印畫面資料及 91 年、96 年、98 年、101 年、104 年、107 年臺北市歷

圖資展示系統列印畫面資料等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭構造物早於 83 年 12 月 31 日前業已存在，乃屬既存違建，且早期魚池花臺等景觀設施範圍更廣，係訴願人自行拆除既存違建外圍部分，拆除後僅餘中心紅圈部分，且互核前、後照片中心紅磚大小、外觀模樣及新、舊均一致，可見系爭樓頂並未新增任何建築；訴願人此等自行拆除之行為，未增加任何高度或面積，反而減少高度及面積，參酌臺北市違章建築處理規則第 27 條第 1 款規定，僅須拍照列管；魚池花臺等景觀設施屬於臺北市違章建築處理規則第 8 條規定之情況較輕微之違建類型，拍照列管即可云云。經查：

- (一) 按建築法第 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；又假山水或魚池等景觀設施如符合設置於屋頂平臺未占用避難平臺，經直下方各層全體所有權人同意，並由建築師或相關專業技師簽證結構安全無虞者，應拍照列管；另既存違建之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，分別為臺北市違章建築處理規則第 8 條第 1 項第 3 款及第 27 條第 1 款所明定。
- (二) 查本案依卷附現場採證照片顯示，系爭構造物魚池部分係於紅磚臺內圍新增設以塑膠等材質建造，且其材質、樣式新穎，是該魚池為新增之違建應無可議；復依原處分機關 109 年 4 月 13 日北市都建字第 1093162578 號補充答辯函說明三及四記載略以：「

.....

說明……三……查本案經原處分機關調閱本市歷史圖資展示系統 83 年及 91 年至 107 年等各年度之航空照片圖……其 83 年至 96 年間系爭建物屋頂平台佈遍植栽，其下之花台、魚池等因無法判別，故研判應屬既存違建。四、然本案再經本局檢視 98 年、101 年及 104 年之航空照片圖，其系爭建物屋頂平台上之植栽已移除，且原有……花台等構造物範圍與 98 年空照圖所顯示之範圍不同，研判應已拆除改建……」基此，查系爭構造物既屬 84 年 1 月 1 日以後產生之新違建，自無臺北市違章建築處理規則第 27 條所規

定

予以拍照列管之適用問題；另系爭構造物花臺部分姑不論其是否占用避難平臺，惟其並未檢附直下方各層全體所有權人同意書，並由建築師或相關專業技師簽證結構安全無虞之證明，自難認系構造物符合上開規則第 8 條規定應予拍照列管。從而，原處分

機關通知訴願人系爭構造物應予拆除，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

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 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 109 年 5 月 15 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）