

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 110 年 12 月 15 日北市都建字第 1106216583 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

原處分機關查得本市士林區○○○路○○段○○號建築物（下稱系爭建物）有未經申請許可，擅自以金屬、磚等材質建造 1 層高約 3 公尺、面積約為 186.9 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）110 年 12 月 15 日北市都建字第 1106216583 號函（下稱原處分）通知系爭構造物所有人應予拆除。因系爭構造物所有人應受送達處所不明，原處分機關乃依行政程序法第 78 條等規定，以 110 年 12 月 16 日北市都建字第 1106216651 號公告公示送達原處分。訴願人不服，於 111 年 1 月 11 日向本府提起訴願，111 年 2 月 8 日補正訴願程式及補充訴願理由，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：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。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。」行為時第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。」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。」

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：「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、本件訴願及補充理由略以：系爭建物位於社子島防洪區域；系爭建物於 50 年即已興建完成，面積為 100.50 平方公尺，後因不敷使用，且建物老舊等問題，於 101 年進行修繕，於原面積更換屋頂，並加高 30 公分，且高度未超過 3 公尺，另於前屋伸展屋簷作為遮陽使用，無擴大面積之行為；系爭建物為臺北市關渡、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 2 點所規範之原有建築物，不適用臺北市違章建築處理規則；原處分機關作成原處分前，未給予訴願人陳述意見機會，請求撤銷原處分。

三、查訴願人未經申請許可擅自建造系爭構造物，經原處分機關審認係屬新違建，有原處分所附違建認定範圍圖、現況採證照片、96 年及 109 年空照圖等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭構造物位於社子島防洪區域，不適用臺北市違章建築處理規則規定，系爭建物因老舊，僅進行修繕，並未擴大面積云云。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行為時第 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。

（二）查本件依卷附 96 年、109 年空照圖影本顯示，系爭構造物於 96 年並不存在，於 109 年時則已顯影；且比對 97 年 12 月 Google 街景圖與現場採證照片，系爭建物之現況與 97 年 12 月街景圖不符，前方及後方皆有新增擴大違建之情事；復依原處分所附違建認定範圍圖，其違建類別記載「增建 新違建」、違建位置為一般空地，並有採證照片影本附卷佐證；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。

(三) 復按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，不適用臺北市違章建築處理規則規定；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）除適用本市違建查報作業原則外，得依規定作臨時之加建；上開加建行為，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；揆諸臺北市違章建築處理規則第 3 條、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 3 點及第 4 點等規定自明。查訴願人雖主張系爭構造物位於社子島防洪區域，惟查訴願人亦未依上開規定向建管處申請臨時建築許可即建造系爭構造物，則原處分機關審認系爭構造物為新違建應予拆除，並無違誤；訴願主張，應係誤解法令，不足採據。

(四) 另按行政處分所根據之事實，客觀上明白足以確認者，行政機關得不給予陳述意見之機會，行政程序法第 103 條第 5 款定有明文。本件系爭構造物屬 84 年 1 月 1 日後產生之新違建且不符臺北市違章建築處理規則第 6 條至第 22 條所定應拍照列管之情形，亦不符臺北市關渡、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所定得臨時加建之情形，已如前述，客觀上業已明白足以確認，難謂原處分機關未給予訴願人陳述意見之機會，而有程序違法之情形。從而，原處分機關以系爭構造物為新違建予以查報，並通知系爭構造物所有人應予拆除，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 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
委員	邱	駿	彥
委員	郭	介	恒

中華民國 111 年 4 月 26 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）