

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 111 年 3 月 10 日北市都建字第 1116118346 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大同區○○○路○○段○○號○○樓之○○建築物（下稱系爭建物）陽台有未經申請許可，擅自以金屬、玻璃、其他等材質建造高約 1 公尺，長度約 3 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）111 年 3 月 10 日北市都建字第 1116118346 號函（下稱原處分）通知訴願人及案外人○○○、○○○、○○○等 4 人應予拆除。原處分於 111 年 3 月 16 日送達，訴願人不服，於 111 年 3 月 22 日向本府提起訴願，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 條第 2 款前段規定：「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：指中華民國八十四年一月一日以後新產生之違建。……」

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條規定者，應拍照列管。」第 10 條規定：「領有使用執照之建築物，陽臺有下列各款情形之一者，應拍照列管：一、二樓以上之陽臺加窗或一樓陽臺加設之門、窗，未突出外牆或陽臺欄杆外緣，且原有外牆未拆除者。但建造執照所載發照日為中華民國九十五年一月一日以後，其陽臺不計入建蔽率、容積率者，應查報拆除。……」

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：訴願人不知系爭建物經違法改建，且系爭建物已由其他公司共有人依多數決方式出售予第三人，請撤銷原處分。

三、查系爭構造物為未經申請許可擅自建造，有系爭建物建造執照存根、使用執照存根、原處分所附違建認定範圍圖、現況照片、違建查報隊便箋、違建查報案件明細等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其不知系爭建物經違法改建，且已由其他公司共有人依多數決方式出售予第三人云云。經查：

(一) 按建築法所稱增建係指於原建築物增加其面積或高度之建造行為；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；新違建係指 84 年 1 月 1 日以後新產生之違建，除有臺北市違章建築處理規則第 6 條至第 22 條規定情形外，應查報拆除；領有使用執照之建築物，2 樓以上陽臺加窗或 1 樓陽臺加設之門、窗未突出外牆或陽臺欄杆外緣，且原有外牆未拆除者，應拍照列管；但建造執照所載發照日為 95 年 1 月 1 日以後，其陽臺不計入建蔽率、容積率者，應查報拆除；建築法第 9 條、第 25 條第 1 項、臺北市違章建築處理規則第 4 條第 1 款、第 5 條第 1 項、第 10 條第 1

款定有明文。

- (二) 查本件系爭構造物係未經申請許可而擅自增建者，且系爭構造物位於系爭建物陽臺，而系爭建物領有 95 年 12 月 21 日核發之 95 建字第 XX XX 號建造執照及 98 年 10 月 9 日核發之 98 使字第 XXXX 號使用執照，上開建造執照存根附表注意事項 34 及使用執照存根附表注意事項 16 載明：「(95 年 1 月 1 日以後領(得)建造執照)建築物陽臺(台)加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。」則原處分機關審認系爭構造物屬 84 年 1 月 1 日以後產生之新違建，且不符合臺北市違章建築處理規則第 10 條所定應拍照列管之情形，而應予拆除，尚無違誤。
- (三) 復按不動產物權依法律行為而發生得喪變更者，非經登記，不生效力，民法第 758 條定有明文，故民法關於不動產物權依法律行為而生之變動，係採登記生效要件主義。本件依卷附系爭建物所有權部列印畫面所示，系爭建物以買賣為登記原因，於 111 年 3 月 24 日所有權移轉登記為第三人所有，則本件原處分作成時(111 年 3 月 10 日)訴願人仍為系爭建物所有權人之一，原處分機關以原處分通知訴願人等系爭構造物應予拆除，尚非無憑。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，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 王韻茹
委員 吳秦雯
委員 王曼萍
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 6 月 9 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 10

1 號)