

訴 願 人 ○○局

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 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 31 日北市都建字第 11161223831 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

事實

訴願人委託○○○建築師事務所於民國（下同）111 年 2 月 10 日檢具拆除執照申請書等相關資料，就訴願人管理坐落於本市中山區○○段○○小段○○地號土地（下稱系爭土地）上之本市中山區○○○路○○段○○巷○○號木造建築物（下稱系爭建物）申請拆除執照，案經本市建築師公會查得訴願人有未獲審查許可發給系爭建物拆除執照，即擅自拆除系爭土地之建物情事，乃開具 111 年 3 月 11 日臺北市建築公會審核建築物擬處罰鍰單移請原處分機關查處，原處分機關審認訴願人違反建築法第 25 條規定，乃依同法第 86 條規定，以 111 年 3 月 31 日北市都建字第 11161223831 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）3 萬元罰鍰。原處分於 111 年 4 月 11 日送達，訴願人不服，於 111 年 5 月 2 日在本府法務局網站聲明訴願，5 月 27 日補具訴願書，7 月 14 日、7 月 15 日補正訴願程式，8 月 8 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願人於訴願請求欄載以：「……請求撤銷臺北市政府都市發展局 111 年 3 月 31 日北市都建字第 11161223831 號裁處書及 111 年 4 月 25 日北市都建字第 1113016355 號函檢附裁處書。」經查原處分機關 111 年 4 月 25 日北市都建字第 1113016355 號函係就原處分理由欄誤繕系爭土地地號所發之更正函，揆其真意，訴願人應係對原處分不服，合先敘明。

二、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 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。但合於第七十八條及第九十八條規定者；不在此限。……。」第 28 條第 4 款規定：「建築執照分左列四種：……四、拆除執照：建築物之拆除，應請領拆除執照。」第 78 條規定：「建築物之拆除應先請領拆除執照。但左列各款之建築物，無第八十三條規定情形者不在此限：……三、傾頹或朽壞有危險之虞必須立即拆除之建築物。四、違反本法或基於本法所發布之命令規定，經主管建築機關通知限期拆除或由主管建築機關強制拆除之建築物。」第 81 條規定：「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關對傾頹或朽壞而有危害公共安全之建築物，應通知所有人或占有人停止使用，並限期命所有人拆除；逾期未拆者，得強制拆除之。前項建築物所有人住址不明無法通知者，得逕予公告強制拆除。」第 86 條第 3 款規定：「違反第二十五條之規定者，依左列規定，分別處罰：……三、擅自拆除者，處一萬元以下罰鍰，並勒令停止拆除補辦手續。」

現行法規所定貨幣單位折算新臺幣條例第 2 條規定：「現行法規所定金額之貨幣單位為圓、銀元或元者，以新臺幣元之三倍折算之。」

行政罰法第 27 條第 1 項、第 2 項規定：「行政罰之裁處權，因三年期間之經過而消滅。」「前項期間，自違反行政法上義務之行為終了時起算。但行為之結果發生在後者，自該結果發生時起算。」

內政部 99 年 8 月 26 日內授營建管字第 0990807380 號函釋：「……三、……主管建築機關依本法第 86 條……規定課處罰鍰並勒令補辦拆除執照手續，自應以行為人為之。故本案所稱標售前已拆除地上建築物且完成產權滅失登記之土地，應查明違法拆除建築物之行為人，依本法第 86 條及本部上開函示規定辦理……」

100 年 2 月 24 日內授營建管字第 1000038192 號函釋：「主旨：關於……建築法第 78 條第 1 項第 3 款認定相關事宜乙案……說明……二、按建築法第 78 條規定，略以：『建築物之拆除應先請領拆除執照。但左列各款之建築物，無第 83 條規定情形者不在此限：……三、傾頹或朽壞有危險之虞必須立即拆除之建築物。……』；又『直轄市、縣（市）（局）主管建築機關對傾頹或朽壞而有危害公共安全之建築物，應通知所有（權）人或占有人停止使用，並限期命所有人拆除；逾期未拆者

，得強制拆除之。前項建築物所有人住址不明無法通知者，得逕予公告強制拆除。』為同法第 81 條所明文。……是否有傾頹或朽壞有危害公共安全情事而無庸申領拆除執照乙節，自應由所在主管建築機關依上開規定認定核處。」

臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準第 4 點規定：「違反本法之統一裁罰基準如附表二。」

附表二、違反建築法事件統一裁罰基準表（節錄）

項次	4
違反事件	未經核准，擅自拆除建築物。
法條依據	第 86 條第 3 款
統一裁罰基準（新臺幣：元）或其他處罰	第 1 次 處 3 萬元以下罰鍰，並勒令停止拆除補辦手續。
裁罰對象	拆除人

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……。」

三、本件訴願及補充理由略以：系爭土地上之建物未曾遭訴願人拆除，而係因長年受颱風及暴雨侵襲而自然坍塌，訴願人僅係僱工整理環境及清運坍塌建物；且亦與建築法第 78 條第 3 款要件相符，無需事先請領拆除執照；原處分機關裁處最高額 3 萬元罰鍰，自屬裁量怠惰，並有違比例原則之虞；且系爭建物狀態自 107 年 9 月 21 日迄今未有太大變動，亦已罹於 3 年裁處權時效；請撤銷原處分。

四、查原處分機關審認訴願人有未獲審查許可發給系爭建物拆除執照，即擅自拆除系爭土地上建物之情事，有現場採證照片、系爭建物拆除執照申請書及所附現況實測圖、系爭建物登記謄本、111 年 3 月 11 日臺北市建築公會審核建築物擬處罰鍰單等影本附卷可稽。

五、惟按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，不得擅自拆除。但屬傾頹或朽壞有危險之虞必須立即拆除或屬違反建築法或基於該法所發布之命令規定，經主管建築機關通知限期拆除或由主管建築機關強制拆除之建築物，且無經指定為古蹟之古建築物、遺址及其他文化遺跡情形者，不在此限；違反上開規定擅自拆除者，處 1 萬元（註：銀元）以下罰鍰，並勒令停止拆除補辦手續；行政罰之裁處權，因 3 年期間之經過而消滅；上開期間，自

違反行政法上義務之行為終了時起算。但行為之結果發生在後者，自該結果發生時起算；建築法第 25 條第 1 項、第 78 條但書第 3 款及第 4 款、第 86 條第 3 款、行政罰法第 27 條第 1 項、第 2 項定有明文。次按主管建築機關依建築法第 86 條規定科處罰鍰並勒令補辦拆除執照手續，自應以行為人為之；建築物是否有傾頹或朽壞有危害公共安全情事而無須申請拆除執照，應由所在地主管機關認定核處，此觀諸內政部 99 年 8 月 26 日內授營建管字第 0990807380 號及 100 年 2 月 24 日內授營建管字第 1000038192 號函釋自明。查本件依原處分機關 111 年 7 月 14 日北市都建字第 1116153682 號函檢附之訴願答辯書及其附件照片所示，系爭土地範圍內有 1 處建物及 1 處建物所餘牆垣，原處分機關認定訴願人未獲發給拆除執照，而擅自拆除者，究指何者？尚有未明；且原處分機關審認被擅自拆除之部分為何？又訴願人主張上開系爭土地範圍內建物所餘牆垣部分，係屬建物因長年受颱風及暴雨侵襲而自然坍塌，訴願人僅僱工清運坍塌建物之殘垣，並未拆除原建物，若係其拆除勢必將全部建物拆除完畢，而非留下部分牆面於原地，並檢附 100 年間建物坍塌照片、107 年至 110 年各年度拍攝上開建物所餘牆垣之照片供佐；則上開建物所餘牆垣部分是否屬建築法第 78 條但書第 3 款規定傾頹或朽壞有危險之虞必須立即拆除，而毋須申請拆除執照之建築物？又上開 2 處建物是否有未經許可建造，而具同條但書第 4 款規定之違反建築法或基於該法所發布之命令規定，經主管建築機關通知限期拆除或由主管建築機關強制拆除之建築物等，而免予申請拆除執照之情形？另本件原處分機關審認訴願人擅自拆除建物之行為為何時？有無罹於裁處權時效？遍查全卷，並無原處分機關之調查資料以供核認，容有再予釐清確認之必要。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 袁 秀 慧（公出）

委員 張 慕 貞（代行）

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 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒
月 22 日

中華民國 111 年 8