

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 8 月 23 日北市都建字第 1116166533 號函，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

原處分機關查得本市信義區○○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓頂有未經申請核准，擅自以金屬等材質建造 1 層高約 3 公尺，面積約 54 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，其屬屋頂既存違建且設有 2 個獨立出入口，爰依同法第 86 條規定，以民國（下同）111 年 8 月 23 日北市都建字第 1116166533 號函（下稱原處分）通知訴願人應予拆除。訴願人不服，於 111 年 9 月 7 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、本件訴願書訴願請求欄記載：「……請求撤銷……111 年 8 月 31 日北市都建字第 1116166533 號」並檢附原處分影本，經本府法務局於 111 年 10 月 5 日電洽訴願人據表示係不服原處分，有該局公務電話紀錄附卷可稽，訴願請求欄所載發文日期應屬誤繕，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 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。……。」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。二、既存違建：指中華民國五十三年一月一日以後至中華民國八十三年十二月三十一日以前已存在之違建……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。八、拍照列管：指違建違法情節輕微或既存違建得列入分類分期程序處理，而予以拍照建檔，暫免查報處分者。……」第 25 條第 1 項、第 2 項第 1 款第 5 目規定：「既存違建應拍照列管，列入分類分期計畫處理。但列入本府專案處理或有危害公共安全、山坡地水土保持、妨礙公共交通、公共衛生、市容觀瞻或都市更新之違建，由都發局訂定計畫優先執行查報拆除。」「前項危害公共安全、山坡地水土保持、妨礙公共交通、公共衛生、市容觀瞻或都市更新之認定原則如下：一 危害公共安全：指有下列各目情形之一者：……（五）屋頂既存違建新增使用單元、有三個以上使用單元、未經許可或未依許可內容進行室內裝修、加蓋第二層以上之違建。」第 26 條第 2 款規定：「前條列入專案處理之既存違建，指有下列各款情形之一者：……二、目的事業主管機關配合市政計畫需要，簽報本府核定優先拆除。」

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……。」

三、本件訴願理由略以：系爭構造物為臺北市政府列管在案之既存違建，於 97 年間查報時，依據臺北市違章建築處理規則結案，多年來無任何更動與修繕行為。

四、查系爭構造物為未經申請核准擅自建造，其屬屋頂既存違建，有原處分所附違建認定範圍圖、現況採證照片等影本附卷可稽。

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，不得擅自建造；既存違建應拍照列管，列入分類分期計畫處理；但屬列入本府專案處理或有危害公共安全之既存違建，則由原處分機關訂定計畫優先執行查報拆除；而屋頂既存違建新增使用單元、有 3 個以上使用單元、未經許可或未依許可內容進行室內裝修、加蓋第 2 層以上之違建者，屬上開危害公共安全之既存違建；目的事業主管機關配合市政計畫需要，簽報本府核定優先拆除之既存違建，屬上開列入本府專案處理之既存違建；建築法第 25 條第 1 項、臺北市違章建築處理規則第 25 條第 1 項但書、第 2 項第 1 款第 5 目、第 26 條第 2 款定有明文。查本件依原處分機關訴願答辯書理由四（二）記載略以：「……案址未經申請擅自建造，且既存違建室內裝修未依規定提出申請，又二個使用單元各自獨立出入口……現況已違反建築法第 25 條及處理規則第 25 條第 2 項第 1 款第 5 目，屋頂既存違建新增使用單元、有三個以上使用單元、未經許可或未依許可內容進行室內裝修、加蓋第二層以上之違建之規定。」似認系爭構造物依臺北市違章建築處理規則第 25 條第 2 項第 1 款第 5 目規定屬危害公共安全之既存違建應優先執行查報拆除；然依卷附照片及違建認定範圍圖所示，系爭構造物為 1 層屋頂既存違建，且訴願人主張系爭構造物之出入口為 97 年間查報列管時即已存在，並非新設，又卷內並無原處分機關認定系爭構造物新增使用單元或使用單元數量達 3 個以上之說明，則本件如何認定符合臺北市違章建築處理規則第 25 條第 2 項第 1 款第 5 目規定之要件？訴願人主張是否屬實？容有釐清究明之必要。復經洽原處分機關據表示，本案屋頂既存違建有 2 個獨立出入口，爰依「208 頂樓專案」予以查報，似認系爭構造物依臺北市違章建築處理規則第 25 條第 1 項但書、第 26 條第 2 款規定屬列入本府專案處理而應優先執行查報拆除；然依原處分機關提供專案資料所示，該「208 頂樓專案」經簽奉核可之執行對象包含自 104 年 3 月 23 日至 106 年 9 月 20 日止已查報未結案之屋頂違建隔出 3 個以上使用單元案件計 194 案、學生宿舍專案計 12 案、226 服務專案拆後重建計 2 案，共計 208 案，並未包含本件系爭構造物；則本件是否為該專案適用對象，而得依該專案所定准予以查報？上開疑義影響原處分合法性之認定，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（公假）

委員 張 慕 貞（代行）

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 11 月 9 日