

訴願人 ○○○

訴願人兼訴 ○○○

願代理人

原處分機關 臺北市政府都市發展局

訴願人等 2 人因違反建築法事件，不服原處分機關民國 111 年 10 月 12 日北市都建字第 1116183345 號、111 年 10 月 17 日北市都建字第 1116183349 號及第 1116184490 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中山區○○○路○○段○○號○○樓建築物（下稱系爭建物）屋頂，有未經申請許可，擅自以磚造、金屬、RC、塑膠、玻璃等材質，建造 1 層高約 3 公尺，長度約 21 公尺之構造物（下稱系爭構造物 1），且裝修隔出 3 個以上使用單元，及擅自以相同材質建造第 2 層高約 2.5 公尺，長度約 10 公尺之構造物（下稱系爭構造物 2）與高約 3 公尺，長度約 11 公尺之構造物（下稱系爭構造物 3），違反建築法第 25 條規定，且系爭構造物 1 及系爭構造物 2 屬屋頂既存違建，有危害公共安全之情形，符合臺北市違章建築處理規則第 25 條第 1 項、第 2 項第 1 款第 5 目優先執行查報拆除之規定，應予拆除，爰依建築法第 86 條規定，分別以民國（下同）111 年 10 月 12 日北市都建字第 1116183345 號（下稱原處分 1）、111 年 10 月 17 日北市都建字第 1116184490 號（下稱原處分 2）及第 1116183349 號函（下稱原處分 3）通知訴願人等 2 人系爭構造物 1、系爭構造物 2 及系爭構造物 3 應予拆除。原處分 1、原處分 2 及原處分 3 分別於 111 年 10 月 17 日、111 年 10 月 21 日、111 年 10 月 21 日送達，訴願人等 2 人不服，於 111 年 10 月 25 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行建築者。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。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。三、舊有房屋：指中華民國三十四年十月二十五日以前及本市改制後編入之五個行政區（文山、南港、內湖、士林、北投）都市計畫公布前已存在之建築物。……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 5 條第 1 項規定：「新違建應查報拆除。……」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……有三個以上之使用單元、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 33 條規定：「違建完成時間之判斷，得依下列各款資料之一認定：一、載明建築物建築完成日期之建物謄本。二、房屋稅籍證明。三、繳納自來水費或電費收據。四、都發局製發之地形圖。五、門牌編釘證明。六、行政院農業委員會農林航空測量所航空攝影照片。七、其他足資證明違建確實搭蓋時間之文件。違建經勘查後，其建築完成時間無法判斷，且其材質非屬新穎者，得拍照存證。」

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：系爭建物於 49 年建造完成，有自來水接水證明、台灣電力公司用電證明等影本，於 50 年 8 月 15 日初編本市中山區○○○路○○號門牌，並有○○樓、○○樓門牌編定，足證案涉構造物非屬臺北市違章建築處理規則之既存違建，應為老舊房屋，請撤銷原處分。

三、查系爭構造物 1、系爭構造物 2 及系爭構造物 3 為未經申請核准擅自建造，且系爭構造物 1 及系爭構造物 2 屬屋頂既存違建，有裝修隔出 3 個以上使用單元、加蓋第 2 層以上違建等危害公共安全之情形，應優先查報拆除；有卷附違建認定範圍圖、違建查報隊便箋及現況照片等影本附卷可稽，原處分 1、原處分 2 及原處分 3 自屬有據。

四、至訴願人等 2 人主張系爭建物於 49 年建造完成，有自來水接水證明、台灣電力公司用電證明等影本，於 50 年 8 月 15 日初編本市中山區○○○路○○號門牌，並有○○樓、○○樓門牌編定，足證案涉構造物應為老舊房屋云云。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第 4 條、第 5 條第 1 項、第 25 條第 1 項、第 2 項第 1 款第 5 目規定，新違建係指 84 年 1 月 1 日以後新產生之違建；既存違建係指 53 年 1 月 1 日以後至 83 年 12 月 31 日以前已存在之違建；舊有房屋係指 34 年 10 月 25 日以前及本市改制後編入之 5 個行政區（文山、南港、內湖、士林、北投）都市計畫公布前已存在之建築物；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；既存違建應拍

照列管，列入分類分期計畫處理；但屬危害公共安全之既存違建，由原處分機關訂定計畫優先執行查報拆除；而屋頂既存違建裝修隔出 3 個以上之使用單元或加蓋第 2 層以上違建者，即屬危害公共安全之既存違建。

- (二) 本件依卷附 83 年空照圖及現況照片影本顯示，系爭構造物 1 及系爭構造物 2 於 83 年已有顯影，為屋頂既存違建，且系爭構造物 1 裝修隔出 3 個以上使用單元，系爭構造物 2 為加蓋第 2 層以上違建。次依卷附 110 年空照圖及 111 年 2 月 google 街景圖影本顯示，系爭構造物 3 迄 111 年 2 月尚未顯影，其應屬新違建。是原處分機關審認系爭構造物 1、系爭構造物 2 及系爭構造物 3 為未經申請核准擅自建造，且系爭構造物 1 及系爭構造物 2 屬屋頂既存違建，有裝修隔出 3 個以上使用單元、加蓋第 2 層以上違建等危害公共安全之情形，應優先查報拆除，並無違誤。
- (三) 再查系爭建物門牌初編日為 50 年 8 月 15 日，有門牌查詢列印畫面可稽；復依原處分機關 111 年 11 月 15 日北市都建字第 1116190380 號函所附訴願答辯書理由三記載可知，訴願人雖提供台灣電力公司台北市區營業處 111 年 5 月 10 日北市費核證字第 111001518 號函及台北自來水事業處自來水裝置紀錄表，惟其上所載之系爭建物裝表供電日期及自來水裝置紀錄表竣工日期各為 49 年 7 月 1 日及 49 年 12 月 6 日，尚無法證明系爭建物為臺北市違章建築處理規則第 4 條第 3 款所定 34 年 10 月 25 日前已存在之舊有房屋，且上開證明記載用電地址及現用水地址乃係「○○○路○○段○○號」，未登載建物樓層，亦無建物面積及樓層數佐證資料；又查無系爭構造物 1、系爭構造物 2、系爭構造物 3 屬 52 年以前建物舊有違建造冊列管之檔案。是訴願主張，不足採據。從而，原處分機關通知訴願人系爭構造物 1、系爭構造物 2 及系爭構造物 3 應予拆除，揆諸前揭規定，並無不合，原處分 1、原處分 2 及原處分 3 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 連 堂 凱
委員 張 慕 貞
委員 王 曼 萍
委員 洪 偉 勝

委員 范秀羽
委員 邱駿彥
委員 郭介恒
委員 李建良
委員 宮文祥

中華民國 112 年 1 月 10 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）