

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

送達代收人：○○○

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 12 月 13 日北市都建字第 1116201929 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、本市大安區○○路○○段○○巷○○號○○樓建築物（下稱系爭建物）樓頂前經原處分機關查認有未經申請許可，擅自以金屬等材質，建造 1 層高約 3.2 公尺，面積約 4 平方公尺之構造物，違反建築法第 25 條規定，經原處分機關依同法第 86 條規定，以民國（下同）110 年 7 月 23 日北市都建字第 1106170593 號函通知訴願人應予拆除，該構造物並於 111 年 8 月 11 日由訴願人自行拆除結案。嗣原處分機關派員至現場勘查，發現同一位址復有未經申請許可，擅自以金屬等材質，建造 1 層高約 3.2 公尺，面積約 4 平方公尺之構造物，違反建築法第 25 條規定，爰依同法第 86 條規定，以 111 年 8 月 19 日北市都建字第 1116166281 號函（下稱 111 年 8 月 19 日函）通知訴願人應予拆除。訴願人不服 111 年 8 月 19 日函，於 111 年 9 月 2 日向本府提起訴願，經本府作成 111 年 11 月 9 日府訴二字第 1116086318 號訴願決定：「訴願駁回。」在案。該構造物並於 111 年 11 月 28 日拆除結案。

二、嗣原處分機關於 111 年 12 月 7 日派員至現場勘查，發現同一位址復有未經申請許可，擅自以金屬等材質，建造 1 層高約 3.2 公尺，面積約 4 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，爰依同法第 86 條規定，以 111 年 12 月 13 日北市都建字第 1116201929 號函（下稱原處分）通知訴願人應予拆除。原處分於 111 年 12 月 15 日送達，訴願人不服，於 111 年 12 月 23 日經由本市建築管理工程處（下稱建管處）向本府提起訴願，112 年 1 月 12 日補充訴願理由，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7條規定：「本法所稱雜項工作物，為營業爐、水塔、瞭望臺、招牌廣告、樹立廣告、散裝倉、廣播塔、煙囪、圍牆、機械遊樂設施、游泳池、地下儲藏庫、建築所需駁崁、挖填土石方等工程及建築物興建完成後增設之中央系統空氣調節設備、昇降設備、機械停車設備、防空避難設備、污物處理設施等。」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。但以過廊與原建築物連接者，應視為新建……。」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。二、雜項執照：雜項工作物之建築，應請領雜項執照。……」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條第1項規定：「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條第1款、第2款規定：「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。」第5條規定：「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。前

項拍照列管之新違建，若經本府各目的事業主管機關認定有妨礙公共安全、公共通行或古蹟保存維護者，應查報拆除。……。」第 20 條規定：「設置於屋頂平臺之空調設備，符合建築技術規則建築設計施工編規定，並經建築師或相關專業技師簽證結構安全無虞，且取得頂樓建築物區分所有權人同意及符合下列各款規定之一者，應拍照列管。但經環保局認定違反相關法令者，應查報拆除：一、依法成立公寓大廈管理組織之公寓大廈，依公寓大廈管理條例第三十一條規定，由該公寓大廈區分所有權人會議決議同意。但公寓大廈規約另有規定者，從其規定。二、未依法成立公寓大廈管理組織之公寓大廈，經該棟公寓大廈區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之同意。」第 21 條規定：「設置一般經常使用之儲水器符合下列各款規定者，應拍照列管：一、設置屋頂型儲水器須經直下方各層全體所有權人同意。二、安全之規定：（一）容量大小：容量為二千二百公升以下。（二）高度：儲水器與其支撐構架，總高度為二公尺以下。（三）位置：1. 地面型：不得占用巷道、騎樓、無遮簷人行道、法定停車空間、防火間隔（巷）及開放空間等。2. 屋頂型：（1）設置於屋頂平臺者，應距女兒牆內緣二公尺以上。（2）不得設置於違建上方。（3）設置於屋頂突出物上方者，其與屋頂突出物之高度合計不得超過九公尺，並應距建築線及地界線二公尺以上，且需加強支撐腳架之固定，以防止傾倒及脫落。3. 數量：總量上不得危害公共安全。三、景觀之規定：不得妨礙市容觀瞻等情形。儲水器容量、高度超過前項規定者，準用前條規定辦理。」

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：訴願人所建空調冷卻循環水塔設置於系爭建物頂樓，係位於屋頂突出物，非架設於屋頂平台，並於 110 年 12 月 19 日經系爭建物管理委員會召開之區分所有權人大會同意設置，110 年 12 月 15 日經土木結構技師就水塔載重檢核簽證，符合臺北市違章建築處理規則第 20 條第 1 款規定，應拍照列管；且該冷卻水塔仍符合上開規則第 21 條規定之屋頂型儲水器，應拍照列管，請求撤銷原處分。

三、查訴願人未經申請核准，擅自建造系爭構造物，經原處分機關查認屬 84 年 1 月 1 日以後產生之新違建；有原處分所附違建認定範圍圖及現場

照片、111年8月11日拆除違章建築結案報告單、建管處111年11月28日簽、111年11月28日拆除後照片等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其所建空調冷卻循環水塔設置於系爭建物頂樓，係位於屋頂突出物，非架設於屋頂平台，經系爭建物管理委員會召開之區分所有權人大會同意設置，並經土木結構技師就水塔載重檢核簽證，與臺北市違章建築處理規則第20條第1款拍照列管之規定相符，且該冷卻水塔仍符合上開規則第21條規定之屋頂型儲水器，應拍照列管云云。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，應查報拆除，但符合該規則第6條至第22條規定者，應拍照列管。復按同規則第20條第1款規定，依法成立公寓大廈管理組織之公寓大廈於屋頂平臺設置空調設備，符合建築技術規則建築設計施工編規定，並經建築師或相關專業技師簽證結構安全無虞，且取得頂樓建築物區分所有權人同意及由該公寓大廈區分所有權人會議決議同意者，應拍照列管。
- (二) 查本件訴願人未經申請核准而擅自建造於屋頂平台之系爭構造物係屬空調設備，且同址之原違建前經原處分機關分別以110年7月23日北市都建字第1106170593號函、111年8月19日函查報在案，並分別於111年8月11日、111年11月28日拆除結案，有111年8月11日拆除違章建築結案報告單及111年11月28日拆除後照片等影本附卷可稽。復依原處分機關112年1月12日北市都建字第1116063686號函附訴願答辯書理由三（三）記載略以：「……查本案系爭違建，依陳情人111年3月30日郵局存證信函用紙及附件內容……陳情人為頂樓區分所有權人之一……且主張不同意設置，該系爭違建位於案址屋頂突出物上方，亦為屋頂平台之公設部分……，故應取得全體頂樓建築物區分所有權人同意書……故雖訴願人提供相關專業技師簽證結構安全無虞之報告書及依處理規則第20條第一款規定之文件其中兩戶區分所有權人之同意書亦無法依前開規定辦理拍照列管。」可知系爭構造物位於系爭建物屋頂突出物上方，亦為屋頂平台之公設部分，訴願主張系爭構造物設於屋頂突出物，非屬屋頂平台一節，應

屬誤解；且訴願人並未取得全體頂樓建築物區分所有權人同意書供核，而與臺北市違章建築處理規則第 20 條第 1 款拍照列管之規定不符，是原處分機關查報系爭構造物應予拆除，並無違誤；訴願主張，尚難採據。從而，原處分機關審認系爭構造物應予拆除，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

五、另訴願人以 112 年 1 月 12 日書面就原處分向原處分機關申請停止執行一節，業經原處分機關審認並無訴願法第 93 條第 2 項規定得停止執行情事，而以 112 年 2 月 2 日北市都建字第 1126006989 號函復訴願人在案，併予敘明。

六、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 陳 愛 娥
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽
委員 邱 駿 彦
委員 郭 介 恒
委員 宮 文 祥

中華民國 112 年 3 月 16 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）