

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人等 3 人因違反建築法事件，不服原處分機關民國 112 年 10 月 24 日北市都建字第 1126172931 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

原處分機關查認本市文山區○○路○○段○○號○○樓建築物（下稱系爭建物）屋頂有未經申請核准，擅自以金屬等材質，建造 1 層高約 3 公尺，面積約 95 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，且系爭構造物屬屋頂既存違建隔出 3 個以上使用單元，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，依建築法第 86 條規定，以民國（下同）112 年 10 月 24 日北市都建字第 1126172931 號函（下稱原處分）通知系爭建物所有權人即訴願人○○○、○○○、○○○（下稱訴願人等 3 人）及案外人○○○、○○○、○○○等（下稱○○○等 3 人）共 6 人系爭構造物應予拆除。訴願人等 3 人不服，於 112 年 11 月 6 日向本府提起訴願，112 年 12 月 25 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 9 條第 2 款規定：「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：… …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。……」第 25 條規定：「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：指有下列各項情形之一者：……（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。……」

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：系爭構造物乃○○○等 3 人所起造、使用，室內之陳設、物品均係○○○等 3 人或渠等同住親屬所有，概與訴願人等 3 人無涉，此亦經○○○等 3 人之訴訟代理人於民事訴訟程序中自承，此足徵訴願人等 3 人並非系爭構造物之所有權人或有事實上處分權之人；請撤銷原處分。

三、查系爭構造物為未經申請核准擅自建造，且屬屋頂既存違建隔出 3 個

以上使用單元，而有危害公共安全之情形，應優先查報拆除，有原處分所附違建認定範圍圖、現況照片及 83 年空照圖等影本附卷可稽，原處分機關予以查報，固非無據。

四、惟依原處分機關訴願答辯書理由三，可知原處分機關係基於系爭構造物位於系爭建物屋頂，乃以系爭建物所有權人全體為處分相對人；然訴願人等 3 人既已於訴願程序主張系爭構造物為○○○等 3 人所起造，並檢具臺灣臺北地方法院 111 年 10 月 6 日 111 年度重訴字第 143 號民事判決、112 年 3 月 29 日和解筆錄、112 年 8 月 21 日民事陳報（四）狀等影本供原處分機關查察，則本件系爭構造物所有權人究為何人？原處分機關就上開主張之調查及認定結果為何？遍查全卷，未見原處分機關就此予以說明或提供資料供核，此涉及處分對象合法性之認定，容有究明釐清之必要。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。

五、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 連 堂 凱
委員 張 慕 貞
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
委員 宮 文 祥

中華民國 113 年 1 月 12 日