

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 112 年 9 月 27 日北市都建字第 1126168693 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

原處分機關查認本市中正區○○路○○段○○巷○○號○○樓建築物（下稱系爭建物）有未經申請核准，擅自以金屬、其他等材質建造 1 層高約 3 公尺，面積約 34 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，以民國（下同）112 年 9 月 27 日北市都建字第 1126168693 號函（下稱原處分）通知訴願人應予拆除。原處分於 112 年 10 月 3 日送達，訴願人不服，於 112 年 10 月 11 日向本府提起訴願，112 年 10 月 26 日、112 年 11 月 15 日及 113 年 1 月 3 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。四、修繕：指建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架，在原規模範圍內，以非永久性建材為修理或變更，且其中任何一種修繕項目未有過半者。……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。但符合第六條至第二十二條規定者，應拍照列管。」第29條第1項規定：「舊有房屋得在原規模及原範圍內以非永久性建材修繕。其符合下列各款規定之一者，應拍照列管：一、因工程施作誤差、路面地形變更、配合相鄰市容之一致性，其修繕面積誤差在三平方公尺以內、簷高在三公尺以下或脊高在三點五公尺以下。二、因配合本府公共工程、衛生下水道接管工程或其他市政推動工程，自行拆除後贖餘部分，其修繕有結構安全之虞致必須拆除修復者，得以非永久性建材依原規模修復，並應由各目的事業主管機關出具證明文件。三、人字型屋頂改為平型屋頂拆除原有閣樓，而修繕後之屋頂高度未超過三公尺或原屋簷高度。四、原未設樓梯通往屋頂平臺，增設新樓梯間，其面積未超過十平方公尺，高度未超過二點五公尺，且不作為居室使用。違反前項規定修繕者，應查報拆除。」

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……。」

- 二、本件訴願及補充理由略以：系爭建物係於 34 年 10 月 24 日前即已存在之舊有房屋，系爭建物於日據時期即有編釘門牌，惟因當時時空背景致其紀錄混亂不清楚，於 49 年初編門牌，且系爭建物 48 年 7 月即有設立稅籍，設立稅籍時即有兩層樓，系爭建物並非 49 年才出現之建物；本次係修繕屋頂破損、坍塌，並非新增違建，修繕之屋頂範圍未逾越原規模及原範圍，屋頂高度皆沿用原本屋頂之高度，並未增加其高度；系爭建物○○樓陽台之雨遮修繕時改與屋頂一體施作，並配合屋頂高度而略提高 40 公分，並無刻意加高高度，符合臺北市違章建築處理規則第 29 條第 1 項之規定；本次修繕是因原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）以 111 年 6 月 6 日北市都建查字第 1116137490 號函（下稱 111 年 6 月 6 日函）請訴願人就系爭建物屋頂坍塌、樹枝盤根牆面等限期改善，因此訴願人清除牆面樹根、修復屋頂，並非增建，請撤銷原處分。
- 三、查系爭構造物為未經申請核准擅自建造，有原處分所附違建認定範圍圖、111 年 5 月 17 日及 112 年 9 月 19 日現場採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張系爭建物於日據時期即有編釘門牌，因當時紀錄混亂不清楚，於 49 年初編門牌，且系爭建物 48 年 7 月即有設立稅籍，設立稅籍時即有兩層樓，系爭建物係舊有房屋，本次係修繕屋頂破損、坍塌，修繕之屋頂範圍未逾越原規模及原範圍，屋頂未增加其高度，並非新增違建；因建管處 111 年 6 月 6 日函請訴願人改善屋頂坍塌及樹枝盤根牆面等而修繕屋頂云云。
- （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、第 29 條第 1 項規定，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；舊有房屋得在原規模及原範圍內以非永久性建材修繕，其符合臺北市違章建築處理規則第 29 條第 1 項各款規定之一者，應拍照列管。查本件經比對 1

111 年 5 月 17 日、112 年 9 月 19 日及訴願人提供之現場照片影本，顯示系爭建物原屋頂已坍塌，本次查得之系爭構造物係未經申請核准於 111 年 5 月 17 日後在系爭建物增建之屋頂，係嗣後所增建；是系爭構造物屬 84 年 1 月 1 日以後之新違建，堪可認定，且本件系爭構造物亦無臺北市違章建築處理規則第 6 條至第 22 條規定拍照列管之情形，則原處分機關審認系爭構造物應予拆除，並無違誤。

- (二) 另依原處分機關 112 年 12 月 20 日北市都授建字第 1123089537 號函記載略以：「……查系爭建物無建照申請紀錄，經調閱民政局門牌檢核檢索系統，案址於 49 年有門牌初編紀錄……另調閱 34 年及 57 年度空照圖比對，系爭建物與鄰屋相對高度不符……系爭建物非屬 34 年 10 月 25 日以前建造完成之舊有房屋……」可知本件系爭建物於 49 年有門牌初編紀錄，訴願人雖主張系爭建物 48 年 7 月即有設立稅籍，且設立稅籍時系爭建物有兩層樓，惟上開資料尚難證明系爭建物係於 34 年 10 月 25 日以前即建造完成；且經洽原處分機關，據表示調閱 34 年及 57 年度空照圖比對，34 年度空照圖系爭建物所在位置之建物未在鄰棟建築屋頂面顯示陰影，然 57 年度空照圖系爭建物所在位置之建物が在鄰棟建築屋頂面有顯示陰影，顯示該位置之建物建築高度已有變化，尚難逕認其係 34 年間之舊有房屋；是本件系爭建物並非臺北市違章建築處理規則第 4 條規定所指之舊有房屋，自無同規則第 29 條第 1 項規定之適用。訴願主張，應屬誤解。又訴願人主張因建管處 111 年 6 月 6 日函請訴願人改善屋頂坍塌及樹枝盤根牆面等而修繕屋頂一節，經查建管處 111 年 6 月 6 日函係因系爭建物屋頂坍塌樹枝盤根牆面，恐有影響公共安全疑慮，通知系爭建物坐落土地之土地所有權人善盡管理維護之責，訴願人尚難以此主張其得未經許可新建系爭構造物。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為系爭構造物應予拆除之處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

五、另訴願人申請陳述意見一節，因本件事實已臻明確，尚無進行陳述意見之必要，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（公假）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

委員 洪 偉 勝

委員 范 秀 羽

委員 邱 駿 彥

委員 郭 介 恒

委員 宮 文 祥

中華民國 113 年 1 月 26 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 101 號）