

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 114 年 3 月 19 日北市都建字第 1146093578 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

原處分機關查認訴願人未經申請許可，擅自於本市士林區○○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓（為未領有建造執照之合法建物，下稱系爭建物）上方之屋頂既存違建（下稱系爭屋頂既存違建）有 3 個以上使用單元，有危害公共安全之情形，違反建築法第 25 條規定，乃依同法第 86 條規定，以民國（下同）114 年 3 月 19 日北市都建字第 1146093578 號函（下稱原處分）通知訴願人應予拆除。原處分於 114 年 3 月 24 日送達，訴願人不服，於 114 年 4 月 18 日向本府提起訴願，4 月 23 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

- 一、查本件訴願書雖未載明所不服之行政處分，惟該訴願書載明：「……原有的房屋是在民國 57 年建造的房屋是一樓半有閣樓的住家……我家純屬自居一樓及頂樓都是維持 82 年的原有隔局現狀至今沒改變過，也沒有消防的安全問題請願我○○○住家這樣的隔局不被列為違規紀錄……」，並檢附原處分影本，揆其真意，訴願人應係不服原處分，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 條第 2 款前段規定：「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 條第 1 款及第 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 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。」

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、本件訴願及補充理由略以：系爭建物因屋齡老舊，80 年間經人介紹予以整建系爭屋頂既存違建，自 82 年入住至今沒有改變過隔局，均為 2 間房間及 1 個開放式書房，也從沒有出租過，並無 3 間以上出租套房之消防安全問題，不應被列為違規，請撤銷原處分。

四、查系爭屋頂既存違建有 3 個以上使用單位，有危害公共安全之情形，違反建築法第 25 條，依同法第 86 條及臺北市違章建築處理規則第 25 條等規定，應予拆除，有建物所有權標示部列印畫面、原處分所附違建認定範圍圖、違建查報隊便箋、臺北市歷史圖資展示系統 83 年版及現場採證照片等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

五、至訴願人主張系爭屋頂既存違建自 82 年至今未曾改變隔局亦無出租云云：

- (一) 按建築法所稱增建，係指於原建築物增加其面積或高度之建造行為；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；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；新違建除有臺北市違章建築處理規則第 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，但有危害公共安全之違建，由都發局訂定計畫優先執行查報拆除；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，均屬危害公共安全之情形，應優先執行查報拆除；建築法第 9 條、第 25 條第 1 項、臺北市違章建築處理規則第 4 條第 1 款、第 2 款、第 5 條第 1 項、第 25 條第 1 項及第 2 項第 1 款第 5 目定有明文。
- (二) 查系爭屋頂既存違建為未經申請許可而擅自增建者，依卷附臺北市歷史圖資展示系統 83 年版航測影像顯示，系爭屋頂既存違建於 83 年航測影像即已顯影，屬 83 年 12 月 31 日以前即已存在之既存違建，依臺北市違章建築處理規則第 25 條第 1 項規定，應拍照列管，列入分類分期計畫處理，但有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等情事者，由都發局訂定計畫優先執行查報拆除。依卷附系爭屋頂既存違建現況照片，系爭屋頂既存違建分隔為 3 個房間，顯屬有 3 個以上使用單元之屋頂既存違建，其為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 目規定危害公共安全之既存違建，應優先執行查報拆除。原處分機關查報系爭屋頂既存違建應予拆除，並無違誤。至訴願人主張系爭屋頂既存違建自 82 年至今未曾改變隔局亦無出租等，均不影響本件違規事實之認定。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以系爭屋頂既存違建有 3 個使用單元予以查報，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

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 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 邱 駿 彥
委員 陳 衍 任

委員 陳 佩 慶

中 華 民 國 114 年 7 月 11 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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）