

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 兼 訴 願 代 表 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 114 年 8 月 18 日北市都建字第 1146149215 號、第 1146149216 號及第 1146149217 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○○街○○段○○巷○○號建築物（建物層數：2 層，下稱系爭建物）2 樓頂，有未經申請核准，擅自以磚造及其他等材質，增建頂 1 層高約 2.8 公尺，面積約 87 平方公尺之屋頂既存違建（即 3 樓，下稱系爭構造物 1），並隔出 3 個以上使用單元；另於系爭構造物 1 上分別以磚造、其他及金屬、磚造、其他等材質，增建頂 2 層及頂 3 層各高約 2.8 公尺，面積約 87 平方公尺之構造物（即 4 樓、5 樓，下稱系爭構造物 2、系爭構造物 3），屬屋頂既存違建加蓋第 2 層、第 3 層之違建，上開 3 構造物均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，分別以民國（下同）114 年 8 月 18 日北市都建字第 1146149215 號（下稱原處分 1）、第 1146149216 號（下稱原處分 2）及第 1146149217 號函（下稱原處分 3）通知系爭建物所有權人即訴願人等 3 人及案外人○○○系爭構造物 1、系爭構造物 2、系爭構造物 3 應予拆除。原處分 1、原處分 2、原處分 3 均於 114 年 8 月 21 日送達，訴願人等 3 人不服，於 114 年 9 月 10 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：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。……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……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：訴願人等 3 人並非系爭構造物 1、系爭構造物 2、系爭構造物 3 之建造者，為善意第三人。系爭建物為 5 層樓之建物，當年案外人○○○及○○○兄弟共同購買系爭建物時，除 1 樓、2 樓登記保存建物外，亦包含 2 樓頂以上所有構造物（3 樓、4 樓、5 樓），有經公證之 82 年契約及土

地建築改良物贈與所有權移轉契約書可資證明；嗣由訴願人等 3 人因繼承取得系爭建物各 6 分之 1 所有權。參諸系爭建物 4 樓瓦斯表 59 年 3 月 10 日之裝表紀錄，堪認系爭構造物 1、系爭構造物 2、系爭構造物 3 遠早於 83 年建造，且未進行任何增建或結構性變更，原則上應採拍照列管而非逕行強制拆除。系爭建物屋齡逾 50 年，歷經歷年強震，目前結構完整，周邊連棟處於應力平衡狀態。如依原處分執行，將位於中間棟之系爭建物 3 樓至 5 樓單獨拆除，將破壞原有結構之受力平衡，再遇強震恐遭致兩側建築之牆體裂開、沉陷，甚至局部倒塌風險，請撤銷原處分 1、原處分 2、原處分 3。

三、查系爭構造物 1、系爭構造物 2、系爭構造物 3 為未經申請核准擅自建造，且系爭構造物 1 屬屋頂既存違建隔出 3 個以上使用單元；系爭構造物 2、系爭構造物 3 屬屋頂既存違建加蓋第 2 層以上之違建，均有危害公共安全之情形，應優先查報拆除；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、現況照片、83 年空照圖等影本附卷可稽，原處分 1、原處分 2、原處分 3 自屬有據。

四、至訴願人主張系爭構造物 1、系爭構造物 2、系爭構造物 3 遠早於 83 年建造，且未進行任何增建或結構性變更，原則上應採拍照列管，逕行強制拆除將破壞與臨棟間原有結構之受力平衡云云：

(一) 按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；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，但有危害公共安全之情形，應優先執行查報拆除；而屋頂既存違建有 3 個以上使用單元、加蓋第 2 層以上之違建，即屬危害公共安全之違建；建築法第 25 條第 1 項、臺北市違章建築處理規則第 4 條第 2 款、第 25 條第 1 項及第 2 項第 1 款第 5 目定有明文。

(二) 查系爭構造物 1、系爭構造物 2、系爭構造物 3 為未經申請許可而擅自增建之構造物，依卷附 83 年空照圖影本顯示，系爭構造物 1、系爭構造物 2、系爭構造物 3 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，由原處分機關訂定計畫優先執行查報拆除。依卷附系爭構造物 1

現況照片，系爭構造物 1 分隔為 5 個房間，顯屬有 3 個以上使用單元之屋頂既存違建；系爭構造物 2、系爭構造物 3 係在系爭構造物 1 之上增建，屬屋頂既存違建加蓋第 2 層以上之違建；是系爭構造物 1、系爭構造物 2、系爭構造物 3 均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構造物 1、系爭構造物 2、系爭構造物 3 應予拆除，並無違誤。至訴願人等 3 人主張系爭構造物 1、系爭構造物 2、系爭構造物 3 自 83 年前建造至今未曾進行任何增建或結構性變更一節，不影響本件違規事實之認定。本件訴願人等 3 人既為系爭構造物 1、系爭構造物 2、系爭構造物 3 之所有權人，自應依建築法相關規定負擔違規責任，尚難以其等非建造者等為由而冀邀免責。從而，原處分機關通知訴願人等 3 人系爭構造物 1、系爭構造物 2、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、原處分 3 應予維持。

五、又訴願人○○○申請陳述意見一節，因本案事證已臻明確，核無必要，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（公出）
委員 張 慕 貞（代行）
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 邱 駿 彥
委員 李 瑞 敏
委員 陳 衍 任
委員 周 宇 修
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 12 月 2 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）