

訴願人 ○○○

訴願人 ○○○

原處分機關 臺北市停車管理處

臺北市政府工務局

右訴願人等因建物遭查報違建拆遷及請求徵收補償事件，不服原處分機關所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、緣訴願人等於七十四、七十五年間向本市內湖區○○段○○小段○○地號土地八位土地所有權人中之○○○○、○○○承租該筆土地，並於該筆土地上搭蓋鐵皮建物。七十七年間雙方因返還無權占有土地事件涉訟於臺灣臺北地方法院士林分院，嗣雙方於七十七年十月十一日調解成立，調解筆錄內容為：「相對人（即訴願人等）願於七十九年五月三十一日以前將座落臺北市內湖區○○段○○地號如附圖所示A部分土地面積○・○二六三公頃之上物拆除後，將土地返還聲請人（即○○○○、○○○）及其他共有人，並自七十七年六月一日起至返還土地之日起，按年於每年六月一日給付聲請人新臺幣拾伍萬元計算之違約金。……」系爭建物並經原處分機關本府工務局（以下簡稱工務局）所屬建築管理處（以下簡稱建管處）於七十七年八月八日北市工建（查）字第七九六六號新違建勒令停工拆除通知單查報為鋼架新建違章建築乙層高度約四公尺、面積約三四○平方公尺，應予拆除，惟訴願人遲遲未自動拆除該建物。嗣因戶政管理需要，該建物於八十年一月十五日編訂門牌號碼為○○路○○段○○巷○○弄○○號。

二、本府為興辦內湖○○一停車場新築工程，報經內政部同意後由本府地政處以八十年一月十一日北市地四字第○一四八六號函及公告徵收本市內湖區○○段○○小段土地，系爭○○地號土地於八十年六月十八日所有權全部移轉為臺北市所有，管理者為臺北市停車管理處。訴願人等以系爭地上建物於係渠等在興建○○臨時攤販集中場時向地主○○○○租用，並經本市市場管理處呈報市府，經工務局核准在案為由，於八十年二月二十一日向原處分機關臺北市停車管理處（以下簡稱停管處）請求徵收該建物。停管處於八十一年度曾公告辦理獎勵民間投資興建公共停車場，由○○股份有限公司取得投資權，故停管處於八十二年十二月十日以北市停企字第一三○四六號函復知訴願人○○○○，請其逕洽該公司辦理。惟該公司於八十三年十二月二十日與本府簽訂契約後，於八十四年元

月即因未依規定繳交履約保證金，遭本府撤銷投資權，內湖○○一停車場改由本府編列工程費自行興闢。

三、訴願人於八十四年一月向市長陳情，經停管處以八十四年二月八日北市停企字第一一六一號函請其依臺北市舉辦公共工程對合法建築物及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理辦法第三條規定提供相關資料俾憑辦理，至八十五年七月九日停管處復以北市停總字第10046號函通知訴願人略以：「臺端違建店面佔用本處所有本市內湖區○○路○○段○○巷○○弄○○臨時攤販集中場旁之停車場用地，請於本（八十五）年九月三十日前自行拆除，逾期未拆除即依法究辦。……」訴願人至八十五年八月一日方檢具房屋稅繳款書、門牌證明書、臺灣電力公司電費通知等文件供停管處作為認定系爭建物是否為合法建築物。經停管處函詢建管處，該處函復謂系爭建物業於七十七年八月八日查報為違建，正依本府當前執行違章建築取締措施循序處理。本府交通局針對內湖○○一停車場用地遭訴願人○○○占用乙案，於八十六年一月十六日及三月十二日分別簽請市長核示，經批示准依原擬：「既已由建管處認定屬違建，則請建管處專案配合強制拆除，本府不予辦理補償，且占用期間之地租亦不予追償」之方案辦理。原處分機關工務局於八十六年十月十四日再度至系爭建物現場張貼北市工建字第八六三一九三六六○○號新違建拆除通知單，查報系爭建物為增建鋼架造建物乙層，高約四公尺、面積約七○○平方公尺，應予拆除。訴願人○○○復向市長及本市○○○議員陳情，停管處以八十六年十一月五日北市停秘字第一九一三○號函復知訴願人略以「一、……按七十七年○君與原地主○○○○等人簽訂成立之調解筆錄即明示該等建物應於七十九年五月三十一日以前拆除並返還土地；又本處於八十年始完成徵收該土地，故前述建物應無徵收補償相關法令之適用。二、另本案已專案簽奉 市長核示『已由建管處認定屬違建，則請建管處專案配合強制拆除，本府不予辦理補償……』」。工務局亦以八十六年十一月十三日北市工建字第八六三六○七五二○○號書函以同一理由函知訴願人，請其配合拆除。訴願人等不服，續又向該二機關陳情，復於八十六年十一月二十五日向本府提起訴願。

四、針對訴願人等之再次陳情，工務局以八十六年十二月二十三日北市工建字第八六三六六二一四○○號書函復知訴願人略以：「……臺端陳情『建物適用徵收補償相關法令』乙節，本局前以 北市工建字第八六三六○七五二○○號書函函覆在案，仍請臺端配合拆除……」又停管處亦以八十六年十二月二十四日北市停秘字第二二八五三號函復知訴願人略以：「……臺端與原土地所有權人所立之調解筆錄內容即明示願於七十九年五月三十一日拆除地上物返還土地，自無後續租用問題及公共工程徵收補償相關法令之適用。」訴願人復於八十七年一月五日補送訴願書，表明係對工務局八十六年十二月二十三日北市工建字第八六三六六二一四○○號書函及停管處八十六年十二月二十四

日北市停秘字第二二八五三號函等二號函復提起訴願，繼於八十七年一月七日、一月十三日、三月三日、三月九日補充理由及證據資料；並據原處分機關檢卷答辯到府。

理　　由

- 一、本件訴願人等於八十七年一月五日補送之訴願書雖表明係對工務局八十六年十二月二十三日北市工建字第八六三六六二一四〇〇號書函及停管處八十六年十二月二十四日北市停秘字第二二八五三號函等二號函復提起訴願，惟就其本意應係就系爭建物遭查報違建勒令拆除及請求徵收補償被否准等不服，本府亦就此範圍審議，先予敘明。
- 二、按建築法第八條規定：「本法所稱之主要構造，為基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。」第九條規定：「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。……」第二十五條第一項前段規定：「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。」第二十八條第一款規定：「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。」第八十六條第一款規定：「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。」土地法第二百十五條第一項第三款規定：「徵收土地時，其改良物應一併徵收。但有左列情形之一者，不在此限……：三、建築改良物建造時，依法令規定不得建造者。」臺北市舉辦公共工程對合法建築物及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理辦法（以下簡稱本市拆遷補償暨違章建築處理辦法）第三條規定：「本辦法所稱合法建築物及違章建築，係指左列各款：一、合法建物：（一）民國三十五年十月一日前之建築物。（二）本市改制後編入之六個行政區內都市計畫公布前之建築物。……2. 南港區、內湖區：五十八年八月二十二日公告。（三）依建築法領有使用執照之建築物。（四）依建築法領有建造執照或建築許可或都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法施行前領有臨時建造執照之建築物。但以主要構造及位置，均係按照核准之工程圖樣施工者為限。二、違章建築：（一）五十二年以前之舊有違章建築。（二）五十三年至七十七年八月一日合於七十七年八月一日府工建字第二六一三七八號公告修正『臺北市拆除違章建築認定基準』前之違章建築。」
- 三、本件訴願及補充理由略謂：
 - （一）系爭建物係工務局以七十八年六月二十三日北市工建字第六四〇三二號函批准備查，應係合法建物，依土地法第二百十五條之規定，停管處徵收土地時應一併將系爭建物徵收。
 - （二）訴願人與○○○○在臺灣臺北地方法院士林分院成立之調解筆錄明定於七十九年五月

三十一日租期屆滿，惟雙方於同年六月一日再度續約，停管處既非調解筆錄當事人，
豈能以純屬訴願人與地主雙方私人間契約作為行政依據？

四、卷查工務局七十八年六月二十三日北市工建字第六四〇三二號函其受文者為○○臨時攤販集中市場代表人○○○，其內容略謂：「主旨：本市內湖區○○臨時攤販集中場設置案，准予備查，……說明：……二、本案產權由臺端自行負責，本局建管處僅審查消防設備……三、副本抄送本府市場管理處（檢還申請人切結書乙份。本案公共設施用地日後如徵收開闢，請依權責負責督促拆遷……）……」該函之緣起乃因案外人○○○於七十六年三月二十日向本府申請於本市內湖區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等八筆土地設立臨時攤販集中場，本府以七十六年五月十八日府建市字第一六七一九四號函准予設立，惟請○○○洽建管處依違建補照程序補辦臨時建築許可。嗣因○○○死亡，由訴願人○○○繼續申請該市場開業案，經本府建設局八十一年八月十七日簽請前市長○○○核示後，准予如切結屆時可無條件拆除，則准予在○○、○○、○○、○○、○○地號等五筆公共設施保留地繼續營業。是訴願人等之系爭建物既係位於○○段○○小段○○地號即非屬本府准予設立該臨時攤販集中市場之五筆土地範圍內，訴願人謂系爭建物係經本府核准顯非事實。

五、訴願人於系爭建物建造前並未申請建造執照，依首揭建築法之規定，必要時即得予以拆除，系爭建物既經工務局於七十七年八月八日查報為違建，訴願人等拒不拆除，復又擴大增建，則該局復於八十六年十月十四日以北市工建字第八六三一九三六六〇〇號新違建拆除通知單再度查報系爭建物為違建應予拆除之處分，並無違誤，應予維持。

六、又系爭建物未經申領建造執照，本即不得建造，依首揭土地法第二百十五條之規定，即無需辦理徵收，是停管處以系爭建物業經查報為違建應予拆除而認定該建物非屬本市拆遷補償暨違章建築處理辦法第三條之合法建物，而不予徵收補償之處分並無違誤，亦應予維持。

七、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第十九條前段之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張富美
委員 黃茂榮
委員 鄭傑夫
委員 楊松齡
委員 薛明玲
委員 黃昭元
委員 陳明進
委員 王惠光

中華民國八十七年六月九日

市長 陳水扁

訴願審議委員會主任委員 張富美 決行

如認停車管理處原處分違法或不當而對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起三十日內，向交通部提起再訴願，並抄副本送本府。

(交通部地址：臺北市長沙街一段二號)

如認工務局原處分違法或不當而對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起三十日內，向內政部提起再訴願，並抄副本送本府。

(內政部地址：臺北市徐州路五號)