

訴 願 人 〇〇〇

代 理 人 〇〇〇

原處分機關 臺北市政府工務局

右訴願人因違反建築法事件，不服原處分機關八十七年十二月十八日北市工建字第八七三六一一八六〇〇號新違建拆除通知單所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人於其所有本市大安區〇〇路〇〇段〇〇號〇〇樓之〇〇屋頂加蓋花房，曾經原處分機關所屬建築管理處（以下簡稱建管處）以六十九年十一月二十七日北市工建一字第五九九三二號書函通知當時訴願人之法定代理人〇〇〇略以：「先生所有座落本市〇〇路〇〇段〇〇號十二樓頂違建業已自行改善案，准予備查。……」在案。
- 二、繼於民國七十五年間，因迭經署名系爭建物所在之〇〇大廈管理委員會者檢舉，以訴願人未經許可擅自搭建二九・九八平方公尺之 RC 構造物違建，先經建管處以七十五年七月三日北市工建查字第七六八五號新違建勒令停工拆除通知單通知拆除在案，並曾應臺灣臺北地方法院七十五年七月一日北院立刑愛自七一八字第一七〇七六號函詢，以七十五年七月八日北市工建查字第三五八四六號函復該院略以：「主旨：有關本市〇〇路〇〇段〇〇號之〇〇 〇〇樓屋頂搭建構造物，經本處派員勘查，已構成查報拆除要件，已依法查報，並通知按規定拆除中……」訴願人並曾於七十五年八月四日向本府提起訴願，因訴願人未於聲明訴願日起三十日內補具理由書，案經本府以七十五年十月十七日府訴字第一二〇〇三二號訴願決定：「訴願駁回」在案。後經建管處機動區隊七十六年一月二十三日以拆除新違建案件報告予以結案，該報告載以：「……說明……二、本案經依本處第七五一一次違建會報紀錄第二案決議。違建當事人已依規定將水錶遷移，且現場並未有妨礙公共安全、搭建夾層之行為，謹依認定基準二之(四)規定，檢附北市工建違字第七六二八六號函查證之鑑定證明書壹份，擬請准予結案。」
- 三、繼至七十九年間，復經建管處查報後，以七十九年五月八日北市工建（查）字第〇三三〇六號函通知違建人〇〇〇略以：「主旨：……經勘查認定必須拆除……說明：……二……應拆除範圍為塑鋼造一層、高二・一公尺，面積約二十四平方公尺…」
- 四、八十三年間，案復經民眾陳情檢舉，案經建管處以八十三年八月十二日北市工建（使）字第九三三三四號函通知違建人〇〇〇略以：「主旨：……有關……屋頂樓梯間益往避

難平臺安全門上鎖，影響公共安全，請儘速拆除改善並報驗，否則本處即依法處理。…」惟仍陸續有署名○○大樓住戶者等向監察委員○○○或立法委員○○○等人陳情，建管處答復均略如上述，以「依現行規定列入分期分類處理，俟執行專案計畫時，再一併拆除……」

五、八十七年間訴願人復因經民眾向本府消防局及內政部檢舉，分別經消防局以八十七年十二月一日北市消安字第八七二三〇三六七〇〇號函及內政部以八十七年十二月九日八十七營署建字第三一一四五號移文單，移由原處分機關派員實地查勘後，認定系爭屋頂第二層鐵架係屬增建，已構成違建，爰以八十七年十二月十八日北市工建字第八七三六一一八六〇〇號新違建拆除通知單查報通知拆除。訴願人不服，於八十七年十二月二十一日提起訴願，八十八年四月九日補充訴願理由；並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按建築法第二十五條規定：「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。」第八十六條第一款規定：「違反第二十五條之規定者……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……」

本府七十二年十月一日府工建字第三三九九八號公告之「臺北市拆除違章建築認定基準」二一（二）規定：「違章建築處理辦法第二條所稱之違章建築，應依法拆除，但合於左列情形之一者，不在此限。……（二）建築基地內合法房屋之空地或通道上，以竹、木、金屬等材料為骨架，設置臨時性可隨時拆卸遷移之遮雨、遮陽棚架，簷高未超過三公尺者。」

八十七年一月十三日北市工建字第八七三〇一七六〇〇〇號修訂之「臺北市政府當前取締違建措施」貳之四、違建查報作業原則：「（一）民國八十三年十二月三十一日以前之既存違建，如無妨礙公共安全、公共交通、公共衛生、都市景觀及都市計畫等，拍照列管，暫免查報。前款既存違建，在原規模之修繕行為（含修建），拍照列管，暫免查報拆除。但若有新建、增建、改建等情事，或加層、加高、擴大建築面積、增加樓地板面積者，則應以新違建查報拆除。……」

二、本件訴願及補充理由略謂：

（一）訴願人所有本市大安區○○路○○段○○號○○樓之○○屋頂第二層花架違建，於六十九年搭建，符合臺北市拆除違章建築認定基準，曾獲臺北市六十八年度屋頂花園競賽優良戶獎。該屋頂花園之花架與構造物為一體兩用，係依當時違章建築處理辦法第四十六條第一項規定：「增建不供公眾使用之附屬平房其面積不超過三十平方公尺者，免領建築執照。」並向○○○路派出所驗明申請切結書始合法建造，有原處分機關六十九年十一月二十七日北市工建一字第五九九三二號書函復略以：「先生所有座落

本市○○路○○段○○號○○樓頂違建業已自行改善案，准予備查。……」為證。

- (二) 訴願人系爭違建除繳大廈管理委員會之管理費外，尚繳納房屋稅，有本市稅捐稽徵處大安分處八十年九月二十一日北市稽安乙字第四五二五六號函復略以：「……頂樓房屋更正使用人為○○○(XXXXXXXXXX)乙案，本分處已更正完竣，新的稅籍編號為(02-180-0153-116)……」
- (三) 本大廈屋頂面及停車場等使用權，經最高法院八十一年三月十九日八十一年度臺上字第五〇五號民事判決理由欄所載明，依房屋預定契約書第九條約定：「○○樓正面之空地屬於一樓使用，其背面空地為出售之停車場，凡未購買車位者不得佔用，屋頂面保養及使用屬於最高層。」
- (四) 建管處曾以七十二年十二月二十九日北市工建違字第五五二八號書函致訴願人略以：「有關屋頂加蓋花房乙節，請依本市拆除違建認定基準二—(四)(五)三等規定(如附件)辦理……」該基準二規定內容略為：「違章建築處理……，應依法拆除，但合於左列情形之一者，不在此限：建築基地內合法房屋之空地或通道上，以竹、木、金屬等材料為骨架，設置……遮雨、遮陽棚架，簷高未超過三公尺者。……」
- (五) 建管處查報人員第一次於八十七年四月十日上午十一時四十分至十○○樓查報，認鐵架不加瓦、四週不做牆，無擴大面積情事，故對此無名檢舉案銷案；第二次於八十七年十二月十八日上午十一時二十一分再上○○樓，竟認定為新違建。
- (六) 法律不溯及既往，原處分機關拆除處分已涉及人民依法取得之權利事項，區分所有權人以外者之檢舉，豈可受理？
- (七) 訴願人蒙市長與民有約後，建管處人員曾到現場了解勘驗：花架係由屋頂平臺建起，並非建在舊違建上面，高度未逾規定(屋脊三·五公尺)，違建牆上樹根盤纏絕非新增建，花架亦有花葉盤繞，且花架支柱與房屋大樑聯結一體，因案在訴願中，故以「俟訴願決定後續處」呈報(研考會編號八八〇三一—二一號)

三、卷查訴願人所有系爭頂樓違建迭經原處分機關認定及通知，係屬「依現行規定列入分期分類處理，俟執行專案計畫時，再一併拆除……」之列管案件。八十七年間，訴願人復於系爭屋頂違建之第二層搭建鐵架，經原處分機關認定係屬增建，為依現行規定應予查報拆除之新違建，有卷附現場採證照片及勘查報告單等附卷可稽；訴願人雖稱該屋頂第二層花架係於民國六十九年所搭蓋，惟據建管處於七十九年五月八日北市工建查字第〇三三〇六號函查報上址違建時所附照片，兩相對照顯示，當時原違建上方並無第二層違建花架，訴願人所稱顯與事實不符。原處分機關依法以新違建認定查報，揆諸前揭規定尚無不合，應予維持。

四、至訴願人另稱建管處前曾以七十二年十二月二十九日北市工建違字第五五二八號書函致訴願人略以：有關屋頂加蓋花房，請依本市拆除違章建築認定基準二—三等規定辦理及

法律不溯及既往等節云云。惟依前揭認定基準二規定，得暫免查報拆除者，為建築基地內合法房屋之空地或通道上，以竹、木、金屬等材料為骨架，設置臨時性可隨時拆卸遷移之遮雨、遮陽棚架，簷高未超過三公尺者，本件增建花架既非「臨時性可隨時拆卸遷移之遮雨、遮陽棚」，自無前揭規定之適用，其餘訴願理由均無足採。

五、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 張明珠
委員 黃茂榮
委員 楊松齡
委員 薛明玲
委員 王惠光
委員 陳 敏
委員 曾巨威
委員 黃旭田
委員 劉興源
委員 曾忠己

中 華 民 國 八 十 八 年 六 月 十 六 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如認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）