

訴願人 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，不服原處分機關九十年二月十九日北市工建字第9040二一七三〇〇號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣本市中正區〇〇〇街〇〇號〇〇樓後原有違建，前經原處分機關以八十八年十二月九日北市工建字第88338700號違建勒令停工拆除通知單查報，並於是日拆除結案。嗣原處分機關對於系爭建築物為違建複查時，查獲系爭建築物後復有磚造高約三公尺、面積約三平方公尺之違建，原處分機關遂以九十年二月十九日北市工建字第9040二一七三〇〇號函通知系爭建築物之所有權人即訴願人略以：「主旨：臺端所有坐落本市中正區〇〇〇街〇〇號〇〇樓後違章建築經查系拆除後重建，已違反建築法第二十五條、第八十六條、第九十五條及違章建築處理辦法第二條規定應予拆除，……」訴願人不服，於九十年二月二十七日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按建築法第九條第二款規定：「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。……」第二十五條第一項規定：「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。」

違章建築處理辦法第二條規定：「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。」第五條規定：「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。……」

本府當前取締違建措施壹規定：「違建拆除執行計畫：一、民國八十四年一月一日以後新產生違反本市違建查報作業原則之違章建築，不論地區及違建規模大小，一律查報拆除，並列管加強巡查，對拆後重建及施工中違建，則採現查現拆及移送法辦，以遏止新

違建產生。.....」貳規定：「....四、違建查報作業原則....（二）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、本件訴願理由略謂：訴願人係於八十九年一月五日買受系爭房屋，對於系爭房屋曾因後方違建遭原處分機關拆除之事實並不知悉，因交屋當時發現系爭房屋周圍零亂，廁所部分堆積淤泥、磚塊，方就房屋原本之面積、高度重新修補粉刷、打掃清理，原處分機關所指增建之情形，應係針對系爭房屋之原所有人（即訴願人之前手）所為，故其行政處分之效力應不及於單純以購屋之概念買受系爭房屋之善意第三人（即訴願人）。

三、卷查本市中正區○○○街○○號○○樓後原有違建，前經原處分機關以八十八年十二月九日北市工建字第八八三三八三八七〇〇號違建勒令停工拆除通知單查報，並於是日拆除結案，此有原處分機關八十八年十二月九日北市工建字第八八三三八三八七〇〇號違建勒令停工拆除通知單、原處分機關建築管理處拆除新違章建築結案報告單及拆除前後現場照片附卷可稽。嗣原處分機關對於系爭建築物為違建複查時，查獲系爭建築物後復有磚造高約三公尺、面積約三平方公尺之違建，原處分機關遂以九十年二月十九日北市工建字第九〇四〇二一七三〇〇號函通知系爭建築物之所有權人即訴願人依法拆除，並有現場照片一幀附卷可稽，經與八十八年十二月九日系爭建築物拆除違建後之相片比對，系爭建築物遭搭蓋違建之事證，洵堪認定。從而，原處分機關對該系爭增建之構造物，以拆除後重建查報，並通知違建所有人（即訴願人）增建部分應予拆除之處分，揆諸首揭規定，並無不合，原處分應予維持。

四、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，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 薛明玲  
委員 楊松齡  
委員 王惠光  
委員 陳敏  
委員 曾巨威  
委員 曾忠己  
委員 劉興源  
委員 黃旭田

中華民國九十年六月六日市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。