

訴 願 人 ○○○

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十一月五日北市工建字第90四0六六六八00號違建查報拆除函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起三十日內另為處分。

事 實

緣原處分機關前依訴願人之陳情，以八十九年七月十二日北市工建字第八九三一七五0三00號書函核准訴願人所有本市萬華區○○路○○號○○樓違建，於原範圍內以磚造、鐵架、鐵皮等非永久性材質（不得使用鋼筋混凝土等構造）作壹層式修建。嗣原處分機關審認訴願人搭蓋之上開建築物，高度已超出原核准之壹層高度，乃以九十年十一月五日北市工建字第90四0六六六八00號違建查報拆除函就超高部分予以查報應予拆除。訴願人不服，於九十年十一月二十九日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按建築法第四條規定：「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。」第九條規定：「本法所稱建造，係指左列行為：一、新建：為新建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。……四、修建：建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架或屋頂，其中任何一種有過半之修理或變更者。」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。」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。」第四條第一項規定：「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。」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..... 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。..... 前述二、三款修繕（含修建）行為，因情況特殊致面積擴大在三平方公尺以內，或層高增加後其簷高三公尺以下（脊高三·五公尺以下）者，比照前二款拍照列管，暫免查報。人字型屋頂改為平行屋頂，原有閣樓者不得再設置。該層高度未超過三公尺者，拍照列管，暫免查報。超過三公尺者以加高論，應以新違建查報拆除。人字型屋頂，在不加高、面積不擴大原則下，按原形狀修建，暫免查報。」

- 二、本件訴願理由略以：系爭建築物經原處分機關以八十九年七月十二日北市工建字第八九三一七五〇三〇〇號書函核准修建在案，訴願人並遵照核准內容及期限修繕完畢，當時原處分機關並無異議，又系爭建築物確無所謂超高及增建情事，有系爭建築物修繕前後之相片可證。
- 三、卷查訴願人所有本市萬華區〇〇路〇〇號〇〇樓建築物，前因未依修繕規定擅自以鋼骨搭建並加高，經原處分機關以八十八年四月二十八日北市工建字第八八三三七六六〇〇號函查報，並於八十八年四月二十九日拆除結案。嗣經訴願人檢附相關資料及舊有照片向原處分機關陳情請求恢復壹層建物，原處分機關乃以八十九年七月十二日北市工建字第八九三一七五〇三〇〇號書函核准訴願人於原範圍內以磚造、鐵架、鐵皮等非永久性材質（不得使用鋼筋混凝土等構造）作壹層式修建。嗣原處分機關審認訴願人搭蓋之建築物，高度已超出原核准之壹層高度，乃以九十年十一月五日北市工建字第九〇四〇六六六八〇〇號違建查報拆除函就超高部分予以查報應予拆除。
- 四、查本件系爭建築物係經原處分機關以八十九年七月十二日北市工建字第八九三一七五〇三〇〇號書函核准於原範圍內以非永久性材質作壹層式修建，訴願人自得信賴該核准書函予以修建。經查原處分機關所檢附之系爭建築物內部構造照片，系爭建築物並無有閣樓之設置，符合所謂壹層式之結構，惟查上開修建之核准，僅概括說明為壹層式修建，既無准予修建範圍之圖說為佐，亦無其面積及高度之說明，則其高度因原處分機關未有相關資料核對，是否已超出原核准之壹層高度，即有疑義，又原處分機關於答辯書中雖稱系爭建築物脊高五·七公尺，已超出原房屋〇〇樓範圍高度（高約二公尺多），乃就超高部分予以查報。惟因系爭建築物原係屬人字型屋頂有閣樓之二層建築，所謂於原範圍內之壹層式修建，是否須比照原〇〇樓範圍？抑或只須不逾越原人字型屋頂有閣樓二層之範圍？因原處分機關於核准修建書函中，未予敘明，其認定即有爭議；則本件原處分機關未釐清上開疑義，逕予查報應予拆除，尚嫌率斷。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關查明後於收受決定書之次日起三十日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第八十一條之規定，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 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 一 年 四 月 二 十 二 日 市 長 馬 英 九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行