

訴 願 人 ○○大廈管理委員會

代 表 人 ○○○

代 理 人 ○○○

代 理 人 ○○○

代 理 人 ○○○律師

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，不服本府工務局建築管理處九十年十月十一日北市工建查字第九0六九二三三000號函及原處分機關九十年十月二十二日北市工建字第九0四0二七五八00號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

一、關於本府工務局建築管理處九十年十月十一日北市工建查字第九0六九二三三000號函部分，訴願不受理。

二、關於原處分機關九十年十月二十二日北市工建字第九0四0二七五八00號函部分，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

緣原處分機關以訴願人未經申請核准，於本市士林區○○○路○○號至○○號○○樓旁，擅自以磚等材料增建高度約二至三公尺，長度約五十三公尺之圍牆構造物，經原處分機關審認系爭構造物違反建築法第二十五條規定，構成違建並不得補辦手續，依法應予拆除，經本府工務局建築管理處以九十年十月十一日北市工建查字第九0六九二三三000號函通知訴願人將依規定查處及原處分機關以九十年十月二十二日北市工建字第九0四0二七五八00號函通知訴願人應予拆除。訴願人不服，於九十年十一月十三日向本府提起訴願，九十年十一月十九日補正訴願程序，九十一年一月十四日、一月十八日、四月二十六日、五月十三日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

壹、關於本府工務局建築管理處九十年十月十一日北市工建查字第九0六九二三三000號函部分：

一、按訴願法第一條第一項規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。……」第三條第一項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第七十七條第八款規定：「訴願事件有左列各

款情形之一者，應為不受理之決定：....八、對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」行政法院六十二年度裁字第四十一號判例：「官署所為單純的事實敘述或理由說明，並非對人民之請求有所准駁，既不因該項敘述或說明而生法律上效果，非訴願法上之行政處分，人民對之提起訴願，自非法之所許。」

二、卷查本府工務局建築管理處九十年十月十一日北市工建查字第九〇六九二三三〇〇〇號函知訴願人略以：「主旨：有關本市士林區〇〇〇路〇〇號至〇〇號圍牆占用指定現有巷道乙案，.....說明.....二、主旨所述之違建地點為七層集合住宅所領七十四使字第XXXX號使用執照竣工（圖）顯示，已依本處六十九年五月九日北市工建（一）字第一七九三〇號函自水溝邊退足四公尺指定建築線，即查該新建住宅大廈七十二年間申請建造，已依規定退縮建築，預留四公尺寬供裡地作為聯外道路使用，惟業主擅自將圍牆外移，造成該現有巷道寬度不足，本處將依規定查處。」該函屬事實敘述及理由說明，尚未發生具體的法律上效果，並非行政處分。訴願人遽對之提起訴願，揆諸首揭規定及判例意旨，自非法之所許。

貳、關於原處分機關九十年十月二十二日北市工建字第九〇四〇二七五八〇〇號函部分：

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。」第七條規定：「本法所稱雜項工作物，為營業爐灶、水塔、瞭望臺、廣告牌、散裝倉、廣播塔、煙囪、圍牆、.....及挖填土石方等工程。」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新建築者。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。」民法第七百六十五條規定：「所有人，於法令限制之範圍內，得使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。」第七百九十九條規定：「數人區分一建築物，而各有其一部者，該建築物及其附屬物之共同部分，推定為各所有人之共有。其修繕費及其他負擔，由各所有人，按其所有部分之價值分擔之。」

公寓大廈管理條例第三條規定：「本條例用詞定義如下.....八、管理委員會：指住戶為執行區分所有權人會議決議事項暨公寓大廈管理維護工作，互選管理委員若干人設立之組織。」第三十四條規定：「管理委員會之職務如下：一、共有及共用部分之清潔、

維護、修繕及一般改良。二、住戶違反第六條第一項規定之協調。三、住戶共同事務應興革事項之建議。四、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。五、公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。六、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。七、區分所有權人會議決議事項之執行。八、規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說及有關文件之保管。九、管理服務人之委任、僱傭及監督。十、會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。十一、其他規約所定事項。」第三十五條規定：「管理委員會有當事人能力。管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。」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。」第五條前段規定：「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：民國八十四年一月一日以後新產生之違章建築，不論地區及違建規模大小，一律全部立即查報拆除。……」貳規定：「違建查報作業原則……四、違建查報作業原則：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）○○大廈七十二年竣工同時興建系爭圍牆，興建迄今並無增建或加蓋情事，依市府八十四年公布之違建查報作業原則規定自屬八十三年底以前興建應分類分期擬定計畫後查報拆除之既有違建，查報拆除本大廈圍牆違反公正公平原則，更嚴重影響五百名住戶公共安全，系爭圍牆應列為拍照列管暫免查報。
- （二）原行政處分違反行政程序法第九十六條第一項第二款、第九十七條規定，未記載理由亦未記載其法令依據，依法應予撤銷。原處分機關認定系爭違建構造物，應予拆除之理由係妨礙公共交通及臺北市政府當前取締違建措施之規定，惟原處分之違建查報拆除通知並未敘及處分之理由及其法令依據，自屬不合法。
- （三）系爭圍牆旁之既有巷道，係屬死巷，甚少人車經過，並無交通問題，當然更無妨礙公共交通之情事，原行政處分顯係故意編造理由。又原處分機關明知訴願人之系爭違建，係屬舊有違建，且無妨礙公共交通之情事，依法係受法規保障，訴願人應有正當合理之信賴值得保護，原處分機關既明知系爭圍牆為舊有違建，故意未記載理由及應引

用之法條依據於原行政處分，而以欺瞞方式為之，其行政行為顯非以誠實信用之方法為之，侵害人民正當合理之信賴。

(四) 臺北市政府工務局建築管理處目前列管之佔據指定既有巷道之既有違建，高達一萬六千八百餘件，如今僅因建商之陳情，配合其建照之取得，曲法適用，愈強行查報拆除系爭圍牆，顯係故意為差別待遇；且原行政處分未經徵收逕擬將人民私有土地逕自作為巷道使用，亦侵害人民財產權。

三、卷查位於本市士林區○○○路○○號至○○號○○樓旁系爭圍牆，依違建地點所在之系爭集合住宅所領七十四使字第XXXX號使用執照竣工圖顯示，該圍牆應依原處分機關建築管理處六十九年五月九日北市工建(一)字第一七九三〇號函自水溝邊退足四公尺指定建築線，亦即該住宅七十二年間申請建造，已依規定退縮建築，預留四公尺寬供裡地作為聯外道路使用，惟未經核准擅自外移，經原處分機關審認違反建築法第二十五條、第八十六條及違章建築處理辦法第二條規定，已構成違建並不得補辦手續，尚非無據。惟查本件原處分機關九十年十月二十二日北市工建字第九〇四〇二七五八〇〇號函正本受文者為「○○大廈管理委員會」即訴願人，惟按首揭公寓大廈管理條例第三條第八款及第三十四條規定，公寓大廈管理委員會之權責，僅在維護管理該公寓大廈，並執行區分所有權人會議事項，並無就區分所有權人與他人間實體爭執之糾紛加以干涉之權。再查本件系爭圍牆構造物，乃系爭住宅之共同部分，依首揭民法第七百九十九條規定，應推定為該住宅各區分所有人共有。則本件之受處分人即訴願人，並非系爭圍牆構造物之所有權人，亦非使用人，依首揭民法第七百六十五條規定，訴願人對系爭圍牆構造物並無處分之權能，原處分機關遽對之為處分，於法即有不合，且原處分機關復未舉證證明訴願人有任何關乎違建之行為，遽對之為處分，亦屬無據。從而，應將此部分原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起三十日內另為處分。

參、綜上論結，本件訴願部分為程序不合，本府不予受理；部分為有理由，爰依訴願法第七十七條第八款及第八十一條之規定，決定如主文。訴願審議委員會主任委員

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 一 年 五 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

如對本決定訴願不受理部份不服者，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。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路三段一巷一號）