

訴 願 人 ○○廣場社區管理委員會

代 表 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，不服原處分機關九十一年七月二十九日北市工建字第0九一五0六六0三00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五十日內另為處分。

事 實

緣訴願人未經核准，擅自於本市信義區○○路○○號○○樓後方，以鋁窗、玻璃、磚等材質，增建乙層高約六公尺，面積約四十二．八平方公尺之構造物，經原處分機關審認系爭構造物違反建築法相關規定，構成違建並不得補辦手續，乃以九十一年七月二十九日北市工建字第0九一五0六六0三00號違建查報拆除函通知訴願人依法應予拆除。訴願人不服，於九十二年一月八日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、本件訴願人提起訴願日期（九十二年一月八日）距原處分書發文日期（九十一年七月二十九日）已逾三十日，惟原處分機關未查明處分書送達日期，訴願期間無從起算，尚無訴願逾期問題，合先敘明。
- 二、按建築法第九條第一款、第二款規定：「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。」第九十五條規定：「依本法規定強制拆除之建築物，違反規定重建者，處一年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣三十萬元以下罰金。」

」

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。」

民法第七百六十五條規定：「所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、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第八款規定：「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。」

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：「違建查報作業原則：……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。（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，

.....，則應以新違建查報拆除。.....」

三、本件訴願理由略以：系爭構造物在建商交屋時即已存在，並非訴願人所為，原處分機關核發使用執照時並未詳加審查，難辭其咎；且現該處線路繁多，遷移困難，若予以拆除，恐會破壞大樓整體結構，又已控告建商，請求待法院判決後再予執行。

四、卷查訴願人未經核准，於本市信義區○○路○○號○○樓後方以鋁窗、玻璃、磚等材質，增建乙層高約六公尺，面積約四十二．八平方公尺之構造物，此有原處分機關建築管理處違建查報、現場照片影本二幀附卷可稽。次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。是原處分機關依前揭本府當前取締違建措施規定，審認系爭構造物應以新違建查報拆除，以九十一年七月二十九日北市工建字第〇九一五〇六六〇三〇〇號違建查報拆除函通知訴願人，應予強制拆除，尚非無據。惟查本件原處分之受處分人為「富比士廣場社區委員會」即訴願人，按依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。再查本件系爭構造物位於建築物之開放空間，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。另訴願人主張拆除系爭構造物恐會影響大樓結構安全是否屬實，原處分機關亦應一併考量，併予指明。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起五十日內另為處分。

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 陳 敏

委員 薛明玲

委員 楊松齡

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 劉靜嫻

委員 陳淑芳

委員 林世華

委員 蕭偉松

中 華 民 國 九 十 二 年 三 月 十 二 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行