

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，不服原處分機關九十二年七月十五日北市工建字第0九二五0四三九九00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六十日內另為處分。

事 實

緣訴願人未經申請許可，擅自於本市信義區○○街○○巷○○號○○樓頂，以鐵棚、磚等材質，將原建築物加高五十公分，經原處分機關審認上述構造物未經申領執照擅自增建，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，乃以九十二年七月十五日北市工建字第0九二五0四三九九00號違建查報拆除函予以查報應予強制拆除。訴願人不服，於九十二年八月十三日經由原處分機關向本府提起訴願，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新建築者。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。」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，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，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、本件訴願理由略以：

系爭建築物已有數十年，屋頂老舊，且被隔壁大樹壓迫，以致每逢下雨必漏水，苦不堪言，今年初方僱工修繕屋頂鐵皮，並無加高五十公分之事，只是在鐵皮親臨處牆面加以水泥粉刷，以利防水。

三、卷查系爭建築物為既存違建，經原處分機關審認訴願人未經核准，擅自以鐵棚、磚等材質，將原建築物加高五十公分，乃依前揭本府當前取締違建措施貳規定，以九十二年七月十五日北市工建字第0九二五0四三九九00號違建查報拆除函通知訴願人，應予強制拆除，尚非無據。

四、惟查訴願理由主張系爭建築物屋頂老舊，方僱工修繕屋頂鐵皮，並無加高五十公分之事，只是在鐵皮親臨處牆面加以水泥粉刷，以利防水。是本件爭點即在於訴願人是否有將系爭建築物屋頂加高五十公分而有增建之事實。依卷附二幀採證照片所示，系爭建築物確有修繕之痕跡，惟是否如訴願理由所陳係在建築物原規模範圍內之修繕抑或有加高之情事，即應比對修繕前後之照片或原處分機關能提出系爭建築物原貌之相關數據，例如建築物高度等資料，以資判斷。依訴願人提供之系爭建築物原貌照片，該建築物之屋頂原係瓦片鋪設含屋脊之斜屋頂，斜屋頂下有一鐵皮屋簷，鐵皮屋簷與屋脊間為水泥壁體，而依原處分機關所提供之採證照片觀之，系爭建築物之屋頂已改為鐵皮材質，斜屋頂下鐵皮屋簷亦已翻新，鐵皮屋簷與屋脊間之水泥壁體新開二扇窗戶，且有新粉刷痕跡。然詳加比較系爭建築物修繕前後之照片，尚無法明顯看出修繕之鐵皮屋頂有加高之情事，蓋原處分機關採證照片中所示鐵皮屋簷與屋脊間之高度與系爭建築物原貌照片所示鐵皮屋簷與屋脊間之高度，並無明顯差異，雖原處分機關於答辯書中理由四陳明「……未修繕前之原先建物並無閣樓窗戶，今經訴願人擅自將屋頂加高後，於閣樓增加窗戶，牆面確有新舊施工縫所留下之痕跡……」云云。經查系爭建築物於修繕後確實於鐵皮屋簷與屋脊間之水泥壁體增開二扇窗戶，惟於牆面加開窗戶與屋頂是否有加高乙事並無必然關係，蓋窗戶本有不同大小，並非須增加高度始能加開窗戶，單以有加開窗戶之事實是否即表示系爭建築物有加高之違規情事，不無疑義；又原處分機關採證照片中所示鐵皮屋簷與屋脊間之水泥壁體新粉刷痕跡，經訴願理由表示係為防水需要，故在鐵皮親

臨處牆面加以水泥粉刷，亦非全無可採。況遍查全卷，除訴願人提供之系爭建築物修繕前原貌照片三幀外，別無其他原處分機關佐證系爭建築物原貌為何之照片或其他例如房屋原高度之數據，得以證明系爭建築物確有加高之情事，原處分機關逕以系爭建築物有加高情事構成增建，並以本件處分通知訴願人依法應予拆除，尚嫌率斷。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六十日內另為處分。

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 林世華

委員 蕭偉松

中 華 民 國 九 十 二 年 十 一 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