

訴 願 人：○○○

代 理 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市政府工務局

訴願人因違反建築法事件，不服原處分機關 93 年 9 月 29 日北市工建字第 09350626100 號違建查報拆除函之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人所有本市大同區○○街○○巷○○號○○樓建築物（持分九分之二），經人檢舉系爭建築物未經申請許可，以鐵皮、鐵架、鐵捲門材質，增建 1 層高約 3.6 公尺，面積約 43.2 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第 25 條、第 86 條及違章建築處理辦法第 2 條規定，乃以 93 年 9 月 29 日北市工建字第 09350626100 號違建查報拆除函通

知訴願人，該構造物構成違建，依法應予強制拆除。該函於 93 年 10 月 11 日送達，訴願人不服，於 93 年 10 月 19 日向本府提起訴願，同年 10 月 28 日、11 月 1 日補正訴願程序，94 年 1 月 31 日

補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、依建築法第 2 條第 1 項規定，建築之主管機關在直轄市為直轄市政府。惟查本府業依行政程序法第 15 條及臺北市政府組織自治條例第 2 條規定，以 93 年 2 月 2 日府工建字第 09

303624001 號公告，將建築法中有關本府權限事項委任原處分機關辦理，合先敘明。

二、按建築法第 4 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 9 條規定：「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。三、改建：將建築物之一部份拆除，於原建築基地範圍內改造，而不增高或擴大面積者。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 25 條第 1 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。但合於第 78 條及第

98 條規定者，不在此限。」第 28 條規定：「建築執照分左列 4 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。二、雜項執照：雜項工作物之建築，應請領雜項執照。……」第 86 條第 1 款規定：「違反第 25 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 2 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 4 條第 1 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 5 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 5 日內實施勘查，認定必須拆除者，應即拆除之。認定尚未構成拆除要件者，通知違建人於收到通知後 30 日內，依建築法第 30 條之規定補行申請執照。違建人之申請執照不合規定或逾期未補辦申領執照手續者，直轄市、縣（市）主管建築機關應拆除之。」本市違章建築處理要點壹規定：「總則……三、本要點之用語定義如下：（一）新違建：民國 84 年 1 月 1 日以後新產生之違建。……」貳規定：「新違建之處理……五、新違建應查報拆除。……」

三、本件訴願理由及補充理由略以：

- （一）訴願人於 93 年 7 月 2 日與前屋主○○○就本市大同區○○街○○巷○○號房屋簽訂買賣契約書，另將○○號房屋持分九分之二贈與訴願人合併使用，且當事人○○○言明○○號右半面為其一家使用。但○○號房屋右半面已傾倒毀壞，不堪使用，且蚊蠅、跳蚤滋生，嚴重影響到訴願人居家生活品質，且危害社會環境。故訴願人於 93 年 8 月 2 日提出修繕申請書，有原處分機關收文單據可供參考。承辦人員亦到場會勘，有訴願人所提修繕備忘錄可資證明，且承辦人員亦當場表示可以修繕，所以才花費修繕，承辦人員亦多次到場巡勘，也都說沒問題。
- （二）有關原處分機關所述檢附開業建築師繪製修繕圖說明並簽證乙節，茲因訴願人修繕面積未達原建物二分之一，且修繕面積在 45 平方公尺以下，故依建築法第 16 條及臺北市建築管理規則第 7 條第 1 款規定，免由建築師設計、監造，並請現場勘驗。另依民法第 820 條第 2 項規定：「共有物之簡易修繕，及其他保存行為，得由各共有人單獨為之。」原處分機關認為須請其他所有權人同意，實為錯誤，且訴願人於土地上設有地上權，係合法使用土地。

四、按建築法第 25 條第 1 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。卷查訴願人未經核准，擅自於系爭建築物，以鐵皮、鐵架、鐵捲門等材料，增建高度 1 層約 3.6 公尺，面積約 43.2 平

方公尺之構造物，此有原處分機關現場採證照片 3 幀附卷可稽。是原處分機關審認系爭構造物係新違建，乃以 93 年 9 月 29 日北市工建字第 09350626100 號違建查報拆除函通知訴願人應予強制拆除，洵屬有據。

五、至訴願人主張系爭建築物係合法房屋，因老舊始行修建，且已於 93 年 8 月 2 日向原處分機關提出修繕申請，並已檢附相關資料等節，經查建築法之立法目的係為實施建築管理，以維護公共安全、公共交通、公共衛生及增進市容觀瞻，又建築物之建造、使用或拆除，應依首揭建築法第 25 條規定，經主管建築機關之審查許可並發給執照始得為之；另依臺北市違章建築處理要點第 35 點規定，老舊房屋得在原規模、原材質及原範圍內修繕（含修建）。準此，縱因合法建物老舊難以居住，仍應合於上述規定經申請核准，始得建築或修繕。次查訴願人雖曾於 93 年 8 月 2 日向原處分機關提出修繕登記表，惟經原處分機關以 93 年 8 月 5 日北市工建字第 09353313700 號函及 93 年 9 月 14 日北市工建字第

09

3853716800 號函請訴願人提供修繕圖說及安全鑑定證明書等相關資料至原處分機關，憑以辦理修繕登記，訴願人並未補正，自難謂其修繕已符合建築法之相關規定，訴願主張，顯係誤解。另依前揭原處分機關卷附之採證照片與訴願人所附之照片比對顯示，系爭本市大同區○○街○○巷○○號○○樓建築物，已拆除原有木造、磚造，改以鐵架、鐵皮等材料增高擴大改建，是其並不符合上述本市違章建築處理要點第 35 點之規定，則原處分機關以新違建查報拆除，自屬有據。訴願主張係簡易修繕無庸全體共有人同意乙節，尚不可採。從而，原處分機關以系爭構造物為新違建予以查報，並通知訴願人應予強制拆除之處分，揆諸首揭規定，並無不合，應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

副主任委員 王曼萍

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 陳淑芳

委員 林世華

委員 蕭偉松

委員 陳石獅

委員 湯德宗

委員 陳立夫

委員 陳媛英

中 華 民 國 94 年 2 月 4 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 2 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 3 段 1 巷 1 號）