

訴 願 人：○○○

訴 願 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 94 年 2 月 17 日北市工建字第 09450071300 號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起 50 日內另為處分。

事 實

一、緣本市大安區○○街○○巷○○號 ○○樓建築物前方法定空地及後方防火間隔，前有未經核准，以不鏽鋼、壓克力、磚、鐵捲門等材料增建 1 層，高約 2.8 公尺、面積約 47 平方公尺之構造物，經原處分機關審認上述構造物未經申領執照擅自建築，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 88 年 8 月 10 日北市工建字第 8833

581000 號違建拆除通知單通知違建所有人應予拆除，並於 88 年 8 月 20 日拆除結案。嗣系爭建築物後方防火間隔，復有以鐵架、壓克力等材料未經核准增建 1 層，高約 2.3 公尺、面積約 1.5 平方公尺之構造物，經原處分機關認系爭構造物，係拆除後重建之新違建，已違反建築法第 25 條、第 86 條、第 95 條及違章建築處理辦法第 2 條規定，乃以 90 年

9

月 11 日北市工建字第 9040267400 號函通知案外人○○○應予拆除，並於 90 年 10 月 8 日拆除結案。

二、嗣系爭建築物前方法定空地及後方防火間隔，未經核准，復有以鐵皮、鐵架、鐵捲門及壓克力板等材質，增建 1 層高約 2.7 公尺，面積合計約 15 平方公尺之構造物，經原處分機關審認上述構造物未經申領執照擅自建築，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 12 月 8 日北市工建字第 09350774000 號違建查報拆除函

通

知訴願人應予強制拆除。訴願人不服，於 94 年 1 月 11 日向本府提起訴願，經原處分機關重新審查後，以 94 年 2 月 17 日北市工建字第 09430303400 號函通知訴願人並副知本府訴願審議委員會，撤銷上開 93 年 12 月 8 日北市工建字第 09350774000 號違建查報拆除函所為處分，本府乃以 94 年 4 月 22 日府訴字第 09414469500 號訴願決定：「訴願不受理。」

在案。

三、案經原處分機關再次查認系爭建築物前方法定空地及後方防火間隔，確有未經核准，以鐵皮、鐵架、鐵捲門及壓克力板等材質，增建 1 層高約 2.7 公尺，面積合計約 15.37 平方公尺之構造物之情事，原處分機關審認上述構造物係拆除後重建之新違建，已違反建築法第 25 條、第 86 條規定且不得補辦手續，乃以 94 年 2 月 17 日北市工建字第 0945007130

0 號函通知訴願人應予拆除。訴願人不服，於 94 年 3 月 2 日向本府提起訴願，4 月 18 日

及 5 月 31 日補充訴願理由，10 月 3 日補正訴願程序，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按建築法第 2 條第 1 項規定：「主管建築機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。」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：將建築物之一部分拆除，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 28 條第 1 款規定：「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。」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。」第 95 條規定：「依本法規定強制拆除之建築物，違反規定重建者，處 1 年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣 30 萬元以下罰金。」

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 6 條規定：「依規定應拆除之違章建築，不得准許緩拆或免拆」

臺北市違章建築處理要點第 1 點規定：「臺北市政府工務局（以下簡稱本局）為實施建築管理，有效執行建築法有關違章建築（以下簡稱違建）之處理規定，特訂定本要點。

」第 3 點規定：「本要點之用語定義如下：（一）新違建：指民國 84 年 1 月 1 日以後新

產生之違建。(二)既存違建：指民國 53 年 1 月 1 日以後至民國 83 年 12 月 31 日以前已存

在之違建。……(六)壁體：指能達成圍塑或分割以界定空間之固定設施。……(九)查報拆除：指違反建築法擅自搭建之違建，應予舉報並執行拆除。(十)拆後重建：指已依法查報拆除之違建，再違反規定重建者。(十一)拍照列管：指違法情節輕微，得列入分期分類程序處理之違建，予以拍照存證，並繪製現況略圖建檔追蹤，暫免查報處分。……」第 5 點規定：「新違建應查報拆除。但符合第 6 點至第 21 點規定者，得免予查報或拍照列管。前項免予查報或拍照列管之新違建，若經消防、交通主管機關認定有妨礙消防安全、公共通行者，查報拆除。拆後重建者，除應查報拆除外，並依建築法第 95 條規定移送法辦。」第 6 點規定：「建築物外牆以非鋼筋混凝土材料搭蓋之雨遮，其淨深○○樓未超過 90 公分、2 樓以上未超過 60 公分或位於防火間隔(巷)未超過 50 公分，且不超過各樓層之高度者，免予查報。前項尺寸以建築物外緣突出之水平距離計算。」第 17 點規定：「搭建於建築物露台或○○樓法定空地之無壁體透明棚架，其高度在 3 公尺以下或低於該層樓層高度，每戶搭建面積與第 6 點雨遮之規定面積合併計算在 30 平方公尺以下，且未占用開放空間、巷道、防火間隔(巷)或位於法定停車空間無礙停車者，拍照列管。」

臺北市政府 93 年 2 月 2 日府工建字第 09303624001 號公告：「主旨：公告委任本府工務局辦理建築管理業務之事項，自中華民國 93 年 1 月 20 日起實施。……公告事項：一、本府依建築法規定主管之建築管理業務之事項，自 93 年 1 月 20 日起依規定委任本府工務局辦理。……」

二、本件訴願及補充理由略以：

- (一)系爭違建於 92 年 10 月 10 日交屋，購買前即此現況，訴願人所有期間並未有增建行為，原處分機關指控系爭違建為訴願人所為之拆後重建，並觸犯建築法第 95 條，不經查證，顯有失職。
- (二)依臺北市違章建築處理要點第 3 點用語定義：對壁體的定義為能達成圍塑或分割以界定空間之固定設施。而系爭鐵捲門為活動設施，非固定設施，對空間的圍塑或分割並無絕對性，因此系爭鐵捲門顯與處理要點定義之壁體不符。
- (三)系爭鐵捲門原位置為圍牆，依臺北市政府當前取締違建措施第 2 點第 4 項第 12 款：既有圍牆改為可啟閉之出入口者，拍照列管，暫免查報；訴願人購買系爭房屋時其狀況符合該項法令。
- (四)依臺北市違章建築處理要點第 17 點規定之位置、材質，本案均符合，且該要點規定每戶搭建面積合計在 30 平方公尺以下，拍照列管；本案前後搭建面積約 20 平方公尺，並未超過該要點規定之面積，不應拆除。

(五) 原處分機關指其係依據 90 年 9 月 11 日北市工建字第 09040267400 號函查報，並於 90 年

10 月 8 日拆除結案，而認定訴願人拆後重建。經查原處分機關當時係查報系爭建築物後方防火間隔之構造物，當時已拆除結案，且原處分機關於處分書中已述明系爭違建後方之雨遮符合規定；而前方位置並非當時查報位置。

(六) 本市之 3～5 樓之公寓式建築，百分之八十將圍牆改為鐵捲門，原處分機關依查報實務，於此種狀況即可判斷為違建，則原處分機關人員每日於轄區巡查為何無主動查報、拆除？是否嚴重瀆職？

三、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。卷查本件原處分機關審認本市大安區○○街○○巷○○號 ○○樓建築物前方法法定空地及後方防火間隔，未經核准，有以壓克力採光罩、鐵架、鐵捲門等材料，增建 1 層高約 2.7 公尺，面積合計約 15.37 平方公尺之構造物，且認係拆除後重建之新違建，違反建築法第 25 條、第 86 條規定，此並有違建認定範圍圖及採證照片等影本附卷可憑，是原處分機關以 94 年 2 月 17 日北市工建字第 09450071300 號函通知訴願人應予拆除，尚非無據。

四、惟查，依原處分機關於處分書及答辯書（及補充答辯書）分別記載略以：「主旨：臺端所有坐落本市大安區○○街○○巷○○號 ○○樓前、後之構造物已違反建築法第 25 條、第 86 條規定並不得補辦手續，依法應予拆除，……說明：一、首揭違建……前經本局於 90 年 9 月 11 日以北市工建字第 09040267400 號函……查報，並於 90 年 10 月 8 日

拆除結案，惟臺端違反規定重建，經勘查認定範圍為鐵皮、鐵架、壓克力板、鐵捲門造乙層高約 2.7 公尺，面積約 15.37 平方公尺……應予拆除。……」及「……事實：緣訴願人所有本市大安區瑞安街 264 巷 2 號○○樓建築物，因○○樓前、後有（，）未經申請許可擅自搭蓋違章建築情事，經本局 94 年 2 月 17 日北市工建字第 09450071300 號函查報拆除，……」，係認為系爭建築物之前方法法定空地及後方防火間隔之構造物為違建，應予拆除。惟依前揭違建認定範圍圖、答辯書及補充答辯書則分別記載：「……（法定空地）透明採光罩下方加設壁體違反本市違章建築處理要點第 17 點之規定。（防火巷）雨遮符合本市違章建築處理要點第 6 點之規定。……」、「……今現場○○樓前違建未經申請許可，擅自（以）壓克力採光罩、鐵架、鐵捲門等材料搭建，高約 2.5 公尺、面積約 15.37 平方公尺亦復建完成，……另○○樓後雨遮符合臺北市違章建築處理要點第 6 點規定，此有 94 年 2 月 17 日查報函『違建認定範圍圖』可稽，……」、「……今現場 ○○樓前違建未經申請許可，擅自以壓克力採光棚架、鐵架、鐵捲門等材料搭建，高約 2.5 公尺、面積約 15.37 平方公尺亦復建完成，……」似又

認建築物後方防火間隔之構造物不屬於應予拆除之違建範圍，且答辯書及補充答辯書就系爭建築物前方法定空地部分之構造物高度及面積之記載亦與原處分函及所附違建認定範圍圖並未一致。則本件原處分機關認定之系爭違建應拆除範圍為何？即不無疑義。從而，為求原處分認定事實及適用法律之正確，應將原處分撤銷，由原處分機關究明相關疑義後於收受決定書之次日起 50 日內另為處分。另訴願人請求停止執行乙節，業經本府訴願審議委員會以 94 年 6 月 30 日北市訴（癸）字第 09430180740 號函請原處分機關處理，並經原處分機關以 94 年 7 月 19 日北市工建字第 09431871200 號函復訴願人仍請配合改善拆除在案，併予敘明。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條之規定，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 陳立夫

委員 陳媛英

中 華 民 國 94 年 10 月 6 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行