

訴 願 人：○○○

訴 願 代 理 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市政府工務局（建築管理業務自 95 年 8 月 1 日起移撥本府都市發展局）

訴願人因違反建築法事件，不服原處分機關 95 年 2 月 21 日北市工建字第 09560531000 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，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

事 實

緣原處分機關審認本市大安區○○路○○段○○巷○○號○○樓建物後法定空地，未經核准而經人以鋼架、鐵板、磚等材料增建 1 層高度約 2.8 公尺，面積約 12 平方公尺之構造物，且系爭構造物雖係既存違建，惟訴願人目前係作為營業性廚房使用，已違反建築法第 25 條、第 86 條等規定，乃以 95 年 2 月 21 日北市工建字第 09560531000 號函通知訴願人應予拆除。

訴願人不服，於 95 年 3 月 6 日向本府提起訴願，3 月 15 日、3 月 20 日補正訴願程序，5 月 24

日補充訴願理由，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。二、擅自使用者，處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停止使用補辦手續；其有第 58 條情事之一者，並得封閉其建築物，限期修改或強制拆除之。三、擅自拆除者，處 1 萬元以下罰鍰，並勒令停止拆除補辦手續。」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。」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 3 點規定：「本要點之用語定義如下：.....（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。.....」第 24 點規定：「既存違建拍照列管，列入分期分類計畫處理。但大型違建、列入本府專案處理或有危害公共安全、山坡地水土保持、妨礙公共交通、公共衛生、市容觀瞻或都市更新之違建，由本局訂定計畫優先執行查報拆除。前項危害公共安全、山坡地水土保持、妨礙公共交通、公共衛生、市容觀瞻或都市更新之認定原則如下：（一）危害公共安全指有下列情形之一者：....

..2. 供不特定對象使用，具高危險性及出入人員眾多之場所，如.....營業性廚房....等使用。.....」行為時本府 93 年 2 月 2 日府工建字第 09303624001 號公告：「.....

依據：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。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) 訴願人在租賃當時並不知道是違建，房東在當時並未告知。違建部分為餐廳的營運生財器具，請暫緩拆除，等租賃契約期滿，再行拆除。
- (二) 系爭範圍屬系爭建築物之公用空間（屬公設部分），未妨礙消防通道，也無危害公共安全。

三、按依臺北市違章建築處理要點第 24 點規定，既存違建原則上雖係拍照列管，列入分期分類計畫處理；但屬危害公共安全之違建，則由原處分機關訂定計畫優先執行查報拆除；

而危害公共安全係指該要點第 24 點第 2 項第 1 款所列之供不特定對象使用，具高危險性及出入人員眾多之場所等情形而言；且違建供作營業性廚房之使用，依上開規定，亦屬之。卷查原處分機關審認本市大安區○○路○○段○○巷○○號○○樓建物後法定空地，未經核准而經人以鋼架、鐵板、磚等材料增建 1 層高度約 2.8 公尺，面積約 12 平方公尺之構造物；且系爭構造物雖係既存違建，惟訴願人目前係作為營業性廚房使用，此並有採證照片影本可稽，是原處分尚非無據。

四、惟查，本件訴願人主張租賃當時並不知道是違建，房東在當時並未告知，並提供訴願人租賃系爭建物，並經民間公證人公證之租賃契約影本供參；是以本件倘訴願人主張屬實，則訴願人係系爭建物承租人，而非所有權人，則其是否為違反前揭建築法第 25 條及第 86 條規定而應負行政法上義務之人？且本件處分係命訴願人拆除系爭違建，訴願人如為承租人，是否有拆除系爭違建之權限？不無疑義。則原處分機關逕命訴願人拆除系爭違建是否妥適？即有探究之餘地。另訴願人請求暫緩拆除乙節，業經原處分機關分別以 95 年 5 月 8 日北市工建字第 09562819500 號函附之答辯書及 95 年 6 月 27 日北市工授建字第

09

561953900 號函復訴願人並無停止執行之適用在案，併予敘明。從而，本案為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之日起 50 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 81 條之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠（公出）

副主任委員 王曼萍（代理）

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 95 年 9 月 21 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，得於本決定書送達之日起 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）

