

訴 願 人：○○委員會

代 表 人：何○○

原 處 分 機 關：臺北市政府都市發展局

訴願人因違反建築法事件，不服原處分機關 96 年 12 月 3 日北市都建字第 09660749600 號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣本市松山區敦化南路○○段○○號○○樓天井，前未經核准而以木板增建 1 層高約 2.8 公尺，長度約 9 公尺之構造物，經本府工務局（建築管理業務自 95 年 8 月 1 日起移撥原處分機關）審認系爭構造物違反建築法第 25 條、第 86 條規定，乃以 95 年 4 月 3 日北市工建字第 09561555300 號函通知案外人○○股份有限公司依法應予拆除。並由該公司於 95 年 5 月 25 日自行拆除在案。嗣原處分機關派員再次勘查，發現上開地址未經核准而以木板增建 1 層高約 2.8 公尺，長度約 9 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 條規定，且涉及拆後重建情事，乃以 96 年 12 月 3 日北市都建字第 09660749600 號函通知案外人○○股份有限公司（以下簡稱○○公司）依法應予拆除。訴願人不服，於 96 年 12 月 17 日向本府提起訴願，同年 12 月 19 日補正程序及補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、按本件原處分書記載受文者為○○公司，惟據訴願書記載，系爭大樓天井共用部分，係該大樓區分所有權人會議決議暫借○○公司使用，則依公寓大廈管理條例第 3 條第 9 款及第 36 條等規定，公寓大廈管理委員會之權責係執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈之管理維護工作等，是訴願人既具有管理該大廈事務之權責，應認其對系爭處分得提起本件訴願，合先敘明。
- 二、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 7 條規定：「本法所稱雜項工作物，為營業爐、水塔、瞭望臺、招牌廣告、樹立廣告、散裝倉、廣播塔、煙窗、圍牆、機械遊樂設施、游泳池、地下儲藏庫、建築所需駁炭、挖填土石方等工程及建築物興建完成後增設之中央系統空氣調節設備、升降設備、機械停車設備、防空避難設備、污物處理設施等。」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。……」第 25 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。……」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。三、使用執照：建築物建造完成後之使用或變更使用，應請領使用執照。……」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。……」

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。主管建築機關因查報、檢舉或其他情事知有違章建築情事而在施工中者，應立即勒令停工。……」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：（一）新違建：指民國 84 年 1 月 1

日以後新產生之違建。……」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。…
…」

臺北市政府 95 年 7 月 5 日府工建字第 09560103901 號公告：「主旨：公告委任本府都市發展局辦理建築管理業務之事項，自中華民國 95 年 8 月 1 日起實施。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 95 年 8 月 1 日起依規定委任本府都市發展局辦理
……」

三、本件訴願及補充理由略以：

95 年 12 月 26 日經區分所有權人會議決議天井共用部分約定暫借與○○公司使用，並約定使用期限至 99 年 6 月止；且天井之使用未影響大樓安全。天井部分及服務臺約定由○○公司使用，但附屬牆面違建設施均由○○公司自行設置及維護。訴願人以管理之責，懇請准予緩拆。

四、卷查原處分機關審認事實欄所載地址未經核准以木板增建 1 層高約 2.8 公尺，長度約 9 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 條規定，且涉及拆後重建情事；此並有原處分機關採證照片及違建認定範圍圖等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

五、至訴願人主張天井之使用未影響大樓安全乙節。按建築法第 25 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。又依臺北市違章建築處理要點第 3 點及第 5 點規定，新違建係指 84 年 1 月 1 日以後新產生之違建，且新違建應查報拆除。是系爭違建既係 84 年 1 月 1 日以後新產生之違建，依前揭規定，即應查報拆除。至訴願人經區分所有權人會議決議天井部分借與○○公司使用核屬私權關係，尚不影響系爭違規事實之認定。從而，原處分機關通知○○公司應予拆除系爭違建，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

六、至訴願人請求緩拆乙節，業經本府訴願審議委員會分別以 96 年 12 月 19 日北市訴（癸）字第 09631226010 號及 96 年 12 月 21 日北市訴（癸）字第 09631226020 號函移請原處分機關依職權處理逕復在案，併予敘明。

七、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 陳淑芳

委員 陳石獅

委員 陳媛英

委員 紀聰吉

委員 程明修

委員 林明昕

委員 戴東麗

委員 蘇嘉瑞

委員 李元德

中 華 民 國 97 年 4 月 28 日

市長 郝龍斌

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）