

訴 願 人：曾○○

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 97 年 5 月 19 日北市都建字第 09760323900 號函，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○○○路○○段○○號○○樓建物後方，經原處分機關審認有未經許可即擅自以金屬等材料搭建 1 層高約 3 公尺，面積約 1 平方公尺之構造物，違反建築法第 25 條及第 86 條等規定，乃以 97 年 5 月 19 日北市都建字第 09760323900 號函通知訴願人應

予拆除。訴願人不服，於 97 年 5 月 30 日向本府提起訴願，8 月 20 日補充訴願人理由，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 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、建築所需駁坎、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、昇降設備、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。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。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。（二）既存違建：指民國 53 年 1 月 1 日以後至民國 83 年 1 月 31 日以前已存在之違建.....。」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.... ..」

二、本件訴願及補充理由略以：

（一）要查報拆除應在發建物所有權狀給訴願人之前執行，中@蚊 H 民受騙，原處分機關未盡權責保護買賣雙方。雙方以當時市價成交，後面多了坪數，現在原處分機關找買方算帳是不對的。賣方違法、違建，提高價錢，讓買方看起來物超所值，原處分機關卻不查報拆除。

（二）後面構造物非訴願人自行興建，所以現在不可拆，要拆日期回復 86 年 8 月之前執行，否則申請國賠。

三、卷查訴願人所有本市大同區環河北路○○段○○號○○樓建物後方，經原處分機關審認有未經許可即擅自以金屬等材料搭建 1 層高約 3 公尺，面積約 18 平方公尺之構造物，且系爭建物係領有 85 使字第 223 號使用執照之建物，此有 85 使字第 223 號使用執照存根及原

處分機關採證照片等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張查報拆除應在發建物所有權狀給訴願人之前執行，原處分機關未盡權責保護買賣雙方，且原處分機關找買方算帳是不對的；又構造物非訴願人自行興建，所有現在不可拆，要拆日期回復 86 年 8 月之前執行等情。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。系爭違建既屬新違建，自應依前開規定予以查報拆除。訴願人為系爭建物之所有權人，原處分機關以訴願人為處分對象，並無違誤。至訴願人與出賣人間之買賣核屬私權問題，與認定是否違建及應否拆除無涉，尚難據此而邀解免其公法上所應負之責任。是訴願主張，尚難採憑。從而，原處分機關通知訴願人系爭違建應予拆除，揆諸首揭規定，並無不合，原處分應予維持。

五、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。

訴願審議委員會代理主任委員 王曼萍

委員 陳淑芳

委員 陳淑芳

委員 陳石獅

委員 陳媛英

委員 紀聰吉

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 9 月 11 日

市長 郝龍斌

訴願審議委員會代理主任委員 王曼萍 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）