

訴 願 人 許○○

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，不服原處分機關民國 97 年 9 月 10 日北市都建字第 09760629400 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市北投區泉源路○○之○○號地下○○樓之 9 建築物，經原處分機關審認有未經申請許可，擅自以金屬、玻璃等材料，增建 1 層高約 2.5 公尺，面積約 3.1 平方公尺之構造物，違反建築法第 25 條及第 86 條等規定，乃以民國（下同）97 年 9 月 10 日北市都建字第 09760629400 號函通知訴願人應予拆除。訴願人不服，於 97 年 10 月 1 日向本府提起訴願，同年 10 月 8 日補充訴願理由及補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

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、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。……。」第 28 條規定：「建築執照分左列四種：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：「違反第二十五條之規定者，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；其有第五十八條情事之一者，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五日內實施勘查，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三十日內，依建築法第三十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：指民國八十四年一月一日以後新產生之違建。（二）既存違建：指民國五十三年一月一日以後至民國八十三年十二月三十一日以前已存在之違建.....。」第 5 點規定：「新違建應查報拆除。但符合第六點至第二十一點規定者，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：「.....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：訴願人購買系爭建物時，系爭金屬玻璃窗臺即已存在。訴願人因窗臺滲漏嚴重，始於 97 年 9 月 10 日加遮雨棚以防止滲漏，所指之金屬玻璃窗臺則原封不動。原處分機關所指之金屬玻璃窗臺在交屋前早已存在，訴願人僅為解決滲漏問題加以修繕，原處分機關所稱之「增建」與事實不符。

- 三、查訴願人所有本市北投區泉源路〇〇之〇〇號地下〇〇樓之 9 建築物，經原處分機關審認有未經申請許可，擅自以金屬、玻璃等材料，增建 1 層高約 2.5 公尺，面積約 3.1 平方公尺之構造物，此有採證照片影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張購買系爭建物時該金屬玻璃窗臺即已存在；訴願人僅為解決滲漏問題加以修繕等情。此據原處分機關答辯陳明，系爭違建係未經申請許可擅自新增，其外觀新穎，非屬 83 年 12 月 31 日前之既存違建；並有採證照片附卷佐證。又訴願人既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關係核屬私權問題，與認定是否違建及應否拆除無涉，尚難據此免除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，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫
訴願審議委員會代理主任委員 王曼萍
委員 劉宗德
委員 陳石獅
委員 陳媛英
委員 紀聰吉
委員 戴東麗
委員 林勤綱
委員 柯格鐘
委員 葉建廷
委員 范文清

中 華 民 國 98 年 2 月 13 日
市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫 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）

