

訴 願 人 韓○○

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 10 月 23 日北市都建字第 09760711400 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

原處分機關查認訴願人未經申請核准，於本市大安區羅斯福路○○段○○號○○樓頂，以採光罩、鋁、金屬等材料，增建高度 1 層約 2.5 公尺，面積約 12 平方公尺之構造物，違反建築法第 25 條、第 86 條等規定，並不得補辦手續，乃以民國（下同） 97 年 10 月 23 日北市都建字第 09760711400 號函通知訴願人應予拆除。訴願人不服，於 97 年 11 月 18 日向本府提起訴願，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 9 條第 1 款、第 2 款前段規定：「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。」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 條第 1 款規定：「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。」第 86 條第 1 款規定：「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。」
- 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 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 點第 1 款、第 2 款規定：「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 點前段規定：「新違建應查報拆除。」

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、本件訴願理由略以：

- （一）系爭處分函所附附圖所示頂樓之房屋（A）（面向本市羅斯福路○○段）部分於 83 年 6 月 24 日前即已存在，有林務局農林航空測量所於 83 年 6 月 24 日拍攝之空照圖為證。按臺北市違章建築處理要點第 3 點、第 24 點規定，應屬既存違建，拍照列管即可，不應列入拆除範圍。原處分勘查為新違建之認定容有誤解。
- （二）訴願人所有上址之不動產，其所有權應涵蓋屋頂近 15 坪之所有權，此觀建物 12 樓之部分面積為 125.67 平方公尺，約為 38 坪，而公設部分竟高達 69.6 平方公尺，約為 21 坪，較同棟其他樓層多出約 15 坪。故訴願人所有之不動產有部分係在屋頂平臺，本非違建。

三、查訴願人未經申請核准，於本市大安區羅斯福路○○段○○號○○樓頂，以採光罩、鋁、金屬等材料，增建高度 1 層約 2.5 公尺，面積約 12 平方公尺之構造物；經原處分機關派員現場勘查，認系爭構造物違反建築法第 25 條、第 86 條等規定，構成違建，並不得補辦手續，依法應予拆除；此有原處分書所載違建認定範圍圖及現場採證照片等影本附卷可稽。是原處分機關予以查報應予拆除，自屬有據。

四、至訴願人主張頂樓之房屋（A）（面向本市羅斯福路○○段）部分於 83 年 6 月 24 日前即已存在，屬既存違建，拍照列管即可，不應列入拆除範圍云云。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；同法第 86 條第 1 款並規定，違反上開規定者，必要時得強制拆除其建築物。又就違章建築之處理，本府並訂有「臺北市違章建築處理要點」作為原處分機關處理違章建築之依據，而該要點第 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及新違建應查

報拆除。查上址 12 樓頂之違建範圍前經臺北市政府工務局（建築管理業務自 95 年 8 月 1 日起移撥原處分機關）所屬建築管理處以 78 年 3 月 16 日北市工建查字第 07800292200 號函查報在案，屬上開要點規定之既存違建，且於 94 年間登記修繕並拍照列管，此有本府工務局 95 年 3 月 13 日便箋、檔案照片附卷佐證。惟訴願人未經申請核准擅自於上開既存違建外再增建系爭違建，經原處分機關比對前拍照列管之相片，查認系爭違建屬 84 年 1 月 1 日以後之新違建，並於原處分書所載違建認定範圍圖繪示既存違建及新違建之位置及範圍。是訴願人未依規定申請許可即擅自增建，即與法有違，而系爭違建既係 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。訴願人就此之主張，並不足以影響違章事實之成立，尚難遽採作對其有利之認定。另訴願人主張產權登記面積乙節，與本案認定系爭構造物為新違建係屬二事，併予敘明。從而，原處分機關以系爭構造物為新違建予以查報，並通知訴願人應予拆除之處分，揆諸首揭規定，並無不合，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

副主任委員 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 賴 芳 玉

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

中 華 民 國 98 年 2 月 26 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)