

臺北市政府 98.03.12. 府訴字第 09870027600 號訴願決定書

訴 願 人 謝○○

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 29 日北市都建字第 09760709200 號

函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

事 實

一、訴願人所有本市信義區吳興街○○巷○○弄○○號○○樓頂之既存違建，前經臺北市政府工務局〔建築管理業務自民國（下同）95 年 8 月 1 日起移撥原處分機關〕派員勘查發現，該既存違建另以鐵架及壓克力等材料，增建 1 層高約 2.8 公尺，面積約 5 平方公尺之構造物，違反建築法第 25 條、第 86 條等規定，乃以 91 年 10 月 31 日北市工建字第 091507898

00 號函通知訴願人強制拆除上開增建之新違建，且於 91 年 11 月 20 日拆除，其餘既存違建

則拍照列管在案。

二、嗣經人檢舉系爭地點存有違建，原處分機關再於 97 年 10 月 29 日派員勘查，發現系爭地點有以金屬、磚及木等材料，建造 1 層高約 2.8 公尺，面積約 66 平方公尺之構造物，經查系爭構造物係前經拍照列管之既存違建，惟其內部增建磚牆隔間，並供作出租小套房，違反建築法第 25 條、第 86 條及臺北市違章建築處理要點第 24 點等規定，並不得補辦手續，乃以 97 年 10 月 29 日北市都建字第 09760709200 號函通知訴願人應予拆除。上開函於 97 年

11 月 12 日送達，訴願人不服，於 97 年 11 月 14 日向本府提起訴願，同年 11 月 18 日補正訴願

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 9 條第 1 款及第 2 款規定：「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 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 2 款規定：「本要點之用語定義如下：.....（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 24 點規定：「既存違建拍照列管，列入分類分期計畫處理。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，如視聽歌唱、理容院、三溫暖、舞廳、舞場、酒家、酒吧、特種咖啡茶室、資訊休閒業、飲酒店、電影院、歌廳、夜總會、補習班、百貨公司、營業性廚房、旅館、保齡球館、學前教育設施、醫院、社會福利機構、遊藝場、面積在三百平方公尺以上大型餐廳、違規地下加油（汽）站、違規地下爆竹工廠、違規砂石場、學生宿舍、出租小套房等使用.....。」第 26 點第 1 項規定：「既存違建之修繕符合下列規定者，拍照列管：（1）依原有材質修繕者。（2）依原規模無新建、增建、改建或加層、加高擴大建築面積之修繕行為。」第 27 點第 3 款規定：「既存違建之修繕（含修建）有下列情形之一者，得比照前條規定辦理：.....（三）因老舊朽壞、火災、天然災害、施工損鄰致半毀，持有證明，或因配合本府公共工程、衛生下水道接管工程，自行拆除後賸餘部分，其修繕確有結構安全之虞，必須拆除重建者，得以非鋼筋混凝土材料依原規模修復或復建。既存違建全毀者不得復建。」

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：訴願人所有系爭建物加蓋的木造隔間已超過 28 年以上，因上次颱風

造成淹水，全部木造已毀壞不堪使用，只有忍痛花費就原地現況全部更新，使用矽酸鈣板木板隔間，並全部更新室內配線以確保安全。另訴願人違建符合臺北市違章建築處理要點第 26 點及第 27 點之規定。

三、查訴願人未經申請核准，於本市信義區吳興街○○巷○○弄○○號○○樓頂，以金屬、磚及木等材料所建造 1 層高約 2.8 公尺，面積約 66 平方公尺之既存違建內，增建內部磚牆隔間並供作出租小套房，有危害公共安全之情事，違反建築法第 25 條、第 86 條及臺北市違章建築處理要點第 24 點第 2 項第 1 款第 2 目等規定，有原處分函所載違建認定範圍圖及

現場採證照片等影本附卷可稽；原處分機關據此處分，尚非無據。

四、惟查，本件所涉臺北市違章建築處理要點第 24 點第 2 項第 1 款第 2 目規定出租小套房部分

既為本件處分之依據，則原處分機關自應就系爭違建係出租小套房之事實負舉證責任，尚不得以其內部簽奉首長核可，對於出租小套房以違建空間內裝修隔出 3 個以上之使用單元者為取締對象，不再針對出租行為與否進行查證之之簽見，而免其舉證之責任，本件遍查原處分機關卷附資料，並無調查系爭違建係出租小套房之相關資料可參；且就原處分函所載違建認定範圍圖所示，系爭違建究否屬套房之事實亦有究明之必要。系爭違建究否為出租小套房？即非無疑。是本件原處分機關逕通知訴願人應予拆除系爭違建尚嫌率斷。從而，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次日起 60 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，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

市長 郝 龍 斌

(公假)

副市長 吳 清 基 (代行)

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫決行