

訴 願 人 蘇〇〇

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 98 年 11 月 16 日北市都建字第 09860731000 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市內湖區民權東路〇〇段〇〇巷〇〇之〇〇號〇〇樓前之露臺，前經本府工務局（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；下稱工務局）查認未經申請許可而擅自以金屬等材質搭建 1 層高度約 2.5 公尺，面積約 14 平方公尺之構造物，違反建築法第 25 條規定且係拆後重建，工務局乃以 87 年 7 月 3 日北市工建字第 8732613700 號書函通知當時違建所有人應予拆除，並於 87 年 7 月 16 日由當時違建所有人自行拆除在案。嗣原處分機關查認同一位址復有未經申請許可而擅自以金屬、窗等材質，拆後重建 1 層高約 2.5 公尺，面積約 12.4 平方公尺之構造物（下稱系爭違建），違反建築法第 25 條及第 86 條規定，並不得補辦手續，乃以 98 年 11 月 16 日北市都建字第 09860731000 號函通知訴願人應予拆除。該函於 98 年 11 月 20 日送達，訴願人不服，於 98 年 11 月 26 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上具有頂蓋、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 2 款規定：「本法所稱建造，係指左列行為：……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 4 條第 1 項規定：「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。」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……。」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 10 款、第 11 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。……（十）拆後重建：指已依法查報拆除之違建，再違反規定重建者。（十一）拍照列管：指違法情節輕微，得列入分期分類程序處理之違建，予以拍照存證，並繪製現況略圖建檔追蹤，暫免查報處分。」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。……拆後重建者，除應查報拆除外，並依建築法第九十五條規定移送法辦。」第 17 點規定：「搭建於建築物露臺或一樓法定空地之無壁體透明棚架……，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、本件訴願理由略以：

- (一) 訴願人於 93 年 4 月 23 日購買此屋，當時露臺已是蓋有遮雨棚及加裝窗戶，並非訴願人購買後加蓋，只在 98 年 10 月間因遮雨棚年久失修嚴重漏水，又因颱風將至，請人修繕漏水問題及加鋪人工草皮隔熱，並沒有做結構上之任何改動。
- (二) 該露臺屬於私人產權空間面積只有 12.5 平方公尺，並不影響公共安全及影響其他住戶權益，加裝遮雨棚及可活動式門窗棚只為堆放雜物及停放腳踏車空間，沒有當成真正室內臥室或生活空間使用，又本棟大樓因方向問題，每遇颱風皆朝向迎風面，風雨非常之大，加

裝窗戶全是基於遮風擋雨用途，完全不影響他人權益；又露臺加裝可活動式門窗實亦有防盜作用。請體恤小市民生活不便，予以備案緩拆。

三、查訴願人所有本市內湖區民權東路○○段○○巷○○之○○號○○樓前之露臺，經原處分機關審認有未經許可即擅自增建系爭違建，有原處分函所載違建範圍認定圖及現場採證照片等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其於 93 年 4 月 23 日購買此屋，當時露臺已是蓋有遮雨棚及加裝窗戶，並非訴願人購買後加蓋且露臺加裝遮雨棚及可活動式門窗棚只為遮風擋雨、堆置雜物及防盜目的，並未影響公共安全或他人權益等節。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，且新違建除有同要點第 6 點至第 21 點規定情形外應查報拆除。系爭違建既係 87 年以後拆後重建即屬新違建，且不符合臺北市違章建築處理要點第 17 點所稱「搭建於建築物露臺之無壁體透明棚架」而得拍照列管之要件，自應依前開規定予以查報拆除。又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，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

中 華 民 國 99 年 1 月 14 日

委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清
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)