

訴 願 人 林○○

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 8 月 3 日北市都建字第 09860569800 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

原處分機關查認訴願人未經申請核准，於本市北投區崗山路○○號○樓後，以金屬、玻璃等材質，建造 1 層高約 3 公尺，面積約 27 平方公尺之構造物（下稱系爭違建），違反建築法第 25 條規定，依同法第 86 條規定，應予拆除，並不得補辦手續，乃以民國（下同）98 年 8 月 3 日北市都建字第 09860569800 號函通知訴願人應予拆除。該函於 98 年 8 月 11 日送達，訴願人不服，於 98 年 8 月 27 日向本府提起訴願，同年 10 月 2 日補正訴願程式，11 月 11 日及 12 月 15 日補充訴願理由，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 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。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 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。」

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.....。」

第 5 點第 1 項規定：「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。」第 17 點規定：「搭建於建築物露台或一樓法定空地之無壁體透明棚架，其高度在三公尺以下或低於該層樓層高度，每戶搭建面積與第六點雨遮之規定面積合併計算在三十平方公尺以下，且未占用開放空間、巷道、防火間隔（巷）或位於法定停車空間無礙停車者，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：訴願人於自家後院法定使用空間內搭建無蔽體透明棚架，為臺北市違章建築處理要點第 17 點規定 30 平方公尺範圍內。依建築技術規則規定，建築物應自基地界線後側及兩側縮留淨寬 1.5 公尺以上之防火間隔，訴願人所有建物基地界線與後側所臨建築物尚有寬達 8 公尺之法定空間，且訴願人所有建物與建築基地界線空間為 2.5 公尺，總計達 10.5 公尺，防火空間超出 6 公尺甚多，應可准許自建築基地界線退縮 1.5 公尺淨空即可，又原處分機關於答辯書載明自 93 年 1 月 1 日以後距離地界線應有 3 公尺之防火間隔，於法規更新前，仍應以上開 1.5 公尺防火間隔為合法依據，請求確認防火空間之規定。

三、查原處分機關審認訴願人未經申請核准，即增建系爭違建，違反建築法第 25 條規定，有原處分機關 98 年 8 月 3 日北市都建字第 09860569800 號函所附違建認定範圍圖及現場採證照片等影本附卷可稽。是原處分機關所為應予拆除之處分，固非無見。

四、惟按臺北市違章建築處理要點第 17 點規定，搭建於建築物露台或 1 樓法定空地之無壁體透明棚架，其高度在 3 公尺以下或低於該層樓層高度，每戶搭建面積與雨遮面積合併計算在 30 平方公尺以下，且未占用開放空間、巷道、防火間隔（巷）或位於法定停車空間無礙停車者，拍照列管。然原處分機關 98 年 10 月 15 日北市都建字第 09836588100 號函檢送之訴願答辯書理由所載法令依據第二點敘明：「配合內政部 93 年 1 月 1 日及 93 年 2 月 5 日兩次修正實施建築技術規則建築設計施工編第 110 條有關防火構造建築物防火間隔之規定，以建築物構造及防火設備之性能，取代以往留設一定淨距離防火間隔，以防止火勢蔓延，且

93 年 1 月 1 日以後建築師均未特別於圖說內標明防火間隔位置，故『臺北市違章建築處理要點』第 6 點至第 20 點有關防火間隔禁止事項，對本市領有 93 年 1 月 1 日以後建造執照之建築基地，其距離地界線或基地內二幢建築間中心線 3 公尺之範圍內，除陽臺加窗、欄杆及女兒牆符合該處理要點淨深 50 公分之新違建外，餘不得依臺北市違章建築處理要點規定，設置符合該要點免予查報或拍照列管之新違建。」並檢附上開處理原則經 95 年 10 月 30 日簽報本市建築管理處處長核准之內部簽附卷，而該簽報核准擬辦內容為於臺北市違章建築處理要點尚未修正之前，由本市建築管理處資訊室配合於該處網站首頁公告。惟查卷內並無相關公告內容附卷，而經至該處網站查詢亦無法查得該公告資料，則上開處理原則是否具取代臺北市違章建築處理要點第 17 點規定適用之效力，不無疑義？又臺北市違章建築處理要點第 17 點規定則如仍屬有效，本件系爭違建係搭建於 1 樓後之棚架，高約 3 公尺，面積約 27 平方公尺，並無違反該規定之高度及面積，則訴願人所稱系爭違建位置為法定使用空間，依前揭規定是否屬拍照列管而非應予拆除？再者，原處分機關於違建認定範圍圖之違建位置欄位勾選防火間隔及法定空地 2 項，系爭違建所在位置究屬防火間隔或法定空地，抑或部分位於防火間隔，部分位於法定空地上之範圍，因相關卷證付之闕如，致本件處分之事實及理由未臻明確。從而，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 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

中 華 民 國 99 年 3 月 5 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫決行