

訴 願 人 劉〇〇

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 99 年 3 月 24 日北市都建字第 09960359500 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人所有本市中山區松江路〇〇巷〇〇號〇〇樓之〇〇頂樓之既存違建，前經原處分機關派員勘查發現，該既存違建裝修隔出 3 個以上使用單元，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，乃以民國（下同）99 年 3 月 24 日北市都建字第 09960359500 號函通知訴願人應予拆除。該函於 99 年 3 月 31 日送達，訴願人不服，於 99 年 4 月 6 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 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 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、屋頂既存違建裝修隔出三個以上（含三個）之使用單元等使用……。」

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：（一）依原有材質修繕者。（二）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。」

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：系爭違建 75 年建造迄今未修繕，因年久失修，造成 7 樓天花板漏水，地板、隔間裝潢及家具均遭白蟻侵蝕，不得不進行修繕，原木作製材隔間及地板因易生白蟻，改用防火材質的矽酸鈣板代替，屬既存違建之修繕，符合法令規定。

三、查本市中山區松江路○○巷○○號○○樓之○○頂樓之既存違建，裝修隔間 3 個以上使用單元，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，依法應予拆除；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，是原處分機關予以查報拆除，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭違建因年久失修，不得不進行修繕。原木作製材隔間及地板因易生白蟻，改用防火材質的矽酸鈣板代替，屬既存違建之

修繕，符合法令規定云云。查系爭違建固經原處分機關查認係屬 83 年 12 月 31 日以前之既存違建，惟因該既存違建裝修隔間 3 個以上使用單元，依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，即應優先執行查報拆除；雖訴願人主張本件係既存違建之修繕，惟系爭違建舊有隔間牆為木板材質搭建，新搭建之隔間牆則為矽酸鈣板，兩者材質並不相同，此為訴願人所自承，且有訴願書所附照片在卷可稽，顯非依原有材質之修繕，與臺北市違章建築處理要點第 26 點第 1 項規定不符，即非屬既存違建之修繕。訴願主張，尚不足採。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、另有關訴願人申請停止原處分執行乙節，經審酌並無訴願法第 93 條第 2 項規定得停止執行情事，尚無停止執行之必要，併予敘明。

六、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 蔡立文
副主任委員 王曼萍
委員 劉宗德
委員 陳石獅
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 6 月 21 日
市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行
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)