

訴 願 人 ○○○管理委員會

代 表 人 ○○○

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 113 年 9 月 20 日北市都建字第 11361699111 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○○路○○巷○○弄○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 xxx 使字第 x xxx 號使用執照，為 1 幢 1 棟地上 25 層地下 3 層共 144 戶之鋼骨造建築物，核准用途為集合住宅等，訴願人為系爭建物之公寓大廈管理組織。系爭建物原經核准於 1 樓旁設置高度 165 公分之通風豎井，惟經原處分機關現場勘查，查認系爭建物旁所設置以 RC 等材質建造之通風豎井（下稱系爭構造物）高度為 2.1 公尺，與原核准高度為 165 公分不符，係屬增高擴建，面積為 18.5 平方公尺部分，違反建築法第 25 條規定，乃依同法第 86 條規定，以民國（下同）113 年 9 月 20 日北市都建字第 11361699111 號函（下稱原處分）檢送違建認定範圍圖（查報增高部分）通知違建所有人應予拆除，因查無違建所有人資料，原處分機關依行政程序法第 78 條等規定，以 113 年 9 月 20 日北市都建字第 11361699112 號公告公示送達原處分。訴願人不服，於 113 年 10 月 14 日向本府提起訴願，113 年 10 月 25 日補充訴願資料，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

- 一、查本件訴願書訴願請求欄雖記載：「北市都建字第 11361699112 號公告」並檢附原處分影本，惟查原處分機關係以 113 年 9 月 20 日北市都建字第 11361699112 號公告公示送達原處分，揆其真意，訴願人應係不服原處分，合先敘明。
- 二、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……。」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……。」第 25 條第 1 項規定：「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規則第 4 條第 1 款規定：「本規則之用詞定義如下：一、新違建：指中華民國八十四年一月一日以後新產生之違建。」第 5 條第 1 項規定：「新違建應查報拆除。但符合第六條至第二十二條規定者，應拍照列管。」

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……。」

- 三、本件訴願理由略以：因有住戶反映位於 1 樓後花園旁之發電機通風豎井設施雖高度有 165 公分，風扇下之女兒牆高度卻不及 20 公分，如遇水災，洪水可由風扇空隙溢入，可能導致地下 3 樓之發電機無法運作，經訴願人向原建商請求修正後，建商將整座排氣通風豎井設施原地抬高約 40 公分以防治水患。本件改良案依其社區住戶規約係屬「重大修繕或改良」，由於區分所有權人會議出席人數皆不足法定人數而未予討論，因此迄未申請變更建築執照；本案因涉及公共安全始便宜行事，俟今年（113 年）11 月區分所有權人會議議決通過後，即補辦變更執照。
- 四、查系爭構造物高度為 2.1 公尺，與原核准設置高度 165 公分不符，有未經申請許可擅自增高擴建之情形，經原處分機關審認增高部分違反建築法第 25 條規定，依法應予拆除，有原處分所附違建認定範圍圖、系爭建物 xxx 使字第 xxxx 號使用執照及其所附 1 層竣工圖、現場採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張本件改良案由於區分所有權人會議出席人數不足法定人數而未予討論，俟區分所有權人會議議決通過後，即補辦變更執照云云。按建築法所稱增建，係指於原建築物增加其面積或高度之建造行為；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；新違建係指 84 年 1 月 1 日以後新產生之違建，應查報拆除，但符合臺北市違章建築處理規則第 6 條至第 22 條規定者，應拍照列管；建築法第 9 條第 2 款、第 25 條第 1 項、臺北市違章建築處理規則第 4 條第 1 款、第 5 條第 1 項定有明文。查本件依卷附系爭建物 xxx 使字第 xxxx 號使用執照所附 1 層竣工圖記載，系爭構造物核准高度為 165 公分，惟查原處分所附違建認定範圍圖及現況照片所示，系爭構造物增加高度為 2.1 公尺，核屬 84 年 1 月 1 日以後之新增違建，亦無臺北市違章建築處理規則第 6 條至第 22 條應拍照列管規定之適用，依同規則第 5 條第 1 項規定應查報拆除。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以系爭構造物增高部分為新違建予以查報，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

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 連 堂 凱（公出）

委員 張 慕 貞（代行）  
委員 陳 愛 娥  
委員 邱 駿 彥  
委員 李 瑞 敏  
委員 王 士 帆  
委員 周 宇 修  
委員 陳 佩 慶  
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 113 年 12 月 17 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）

