

訴 願 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 95 年 8 月 22 日北市都建字第 09561813000 號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人於本市中正區○○○路○○段○○號○○樓之○○建物後天井，未經核准而以金屬、塑膠板等材料搭建 1 層高約 2.5 公尺、面積約 1 平方公尺之構造物，違反建築法第 25 條及第 86 條規定；原處分機關乃以 95 年 8 月 22 日北市都建字第 09561813000 號函通知訴願人應予拆除。上開處分函於 95 年 9 月 14 日送達，訴願人不服，於 95 年 10 月 11 日向本府提起訴願，同年 11 月 30 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

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 7 條規定：「本法所稱雜項工作物，為營業爐、水塔、瞭望臺、招牌廣告、樹立廣告、散裝倉、廣播塔、煙窗、圍牆、機械遊樂設施、游泳池、地下儲藏庫、建築所需駁炭、挖填土石方等工程及建築物興建完成後增設之中央系統空氣調節設備、昇降設備、機械停車設備、防空避難設備、污物處理設施等。」第 9 條規定：「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。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。但合於第 78 條及第 98 條規定者，不在此限。直轄市、縣（市）（局）主管建築機關為處理擅自建造或使用或拆除之建築物，得派員攜帶證明文件，進入公私有土地或建築物內勘查。」第 28 條規

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。二、雜項執照：雜項工作物之建築，應請領雜項執照。三、使用執照：建築物建造完成後之使用或變更使用，應請領使用執照。……」第 86 條規定：「違反第 25 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。二、擅自使用者，處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停止使用補辦手續；其有第 58 條情事之一者，並得封閉其建築物，限期修改或強制拆除之。……」

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。主管建築機關因查報、檢舉或其他情事知有違章建築情事而在施工中者，應立即勒令停工。……」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 5 日內實施勘查，認定必須拆除者，應即拆除之。認定尚未構成拆除要件者，通知違建人於收到通知後 30 日內，依建築法第 30 條之規定補行申請執照。違建人之申請執照不合規定或逾期未補辦申領執照手續者，直轄市、縣（市）主管建築機關應拆除之。」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 1 點規定：「臺北市政府工務局（以下簡稱本局）為實施建築管理，有效執行建築法有關違章建築（以下簡稱違建）之處理規定，特訂定本要點。……」

第 3 點規定：「本要點之用語定義如下：（一）新違建：指民國 84 年 1 月 1 日以後新產生之違建。（二）既存違建：指民國 53 年 1 月 1 日以後至民國 83 年 12 月 31 日以前已存在之違建。……」第 5 點規定：「新違建應查報拆除。但符合第 6 點至第 21 點規定者，得免予查報或拍照列管。……」第 26 點規定：「既存違建之修繕符合下列規定者，拍照列管……（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。……」

本府 95 年 7 月 5 日府工建字第 09560103901 號公告：「主旨：公告委任本府市發展局辦建築管業務之事項，自中華民國 95 年 8 月 1 日起實

施。依據：行政程序法第 15 條及臺北市政府組織自治條第 2 條規定。
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：

- (一) 屋外未經許可增建的建築稱違建，但屋內不受影響，無論裝潢、改建都可以。又違建經過 5 年未被拆除視為合法，不必拆除。
- (二) 訴願人住所○○樓之○○天井中的鐵窗是 66 年住進來不久加蓋的，原因是樓下○○樓之○○加蓋屋頂，影響訴願人住居安全。有心人從天井窗口跳入○○F 屋頂進入訴願人屋內，易如反掌。因此商請○○樓之○○原住戶將天井依○○樓一樣一分为二為現在的鐵窗（包括窗戶也裝鐵窗）並作為儲藏室、晒衣間使用至今已 30 年；已過了 5 年的期限，應視為合法。在此鐵窗內角落裝上二面 4 尺浪板（形成煙窗）和鐵架，理應不受違建的限制，可視為屋內隔間。
- (三) 此透氣「煙窗」是應○○樓之○○在封閉的天井空間裝大型冷氣機而裝，拆除○○樓之○○部分屋頂，○○樓之○○屋頂加上系爭煙窗讓熱氣通過。該二面浪板和鐵架既是視為合法建築的鐵窗內的隔間，不應拆除。
- (四) 系爭天井在 66 年加蓋屋頂及鐵窗後，即成為儲藏室，並不是天井，而此建物存在已 29 年，過了 5 年緩衝期，也有 24 年。系爭建物目前是建在既有舊建物內，並非建在屋外的天井；而以建在天井的新違建來取締系爭建物，並不合理。

三、卷查原處分機關審認訴願人於本市中正區○○○路○○段○○號○○樓之○○建物後天井，未經核准而以金屬、塑膠板等材料搭建 1 層高約 2.5 公尺、面積約 1 平方公尺之構造物；且據原處分機關答辯陳明，系爭違建增加樓地板面積，且材質新穎；此並有原處分機關採證照片及違建認定範圍圖等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張違建經過 5 年未被拆除視為合法，不必拆除；在鐵窗內角落裝上二面 4 尺浪板（形成煙窗）和鐵架，理應不受違建的限制，可視為屋內隔間等情。按建築法第 25 條第 1 項前段規定，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，且新違建應

查報拆除，並無違建經過 5 年未被拆除即視為合法而不必拆除之規定。另本件據原處分機關於答辯書陳明，系爭○○樓之○○建築物天井上所搭建之浪板仍屬違建，惟因經勘查現場後得知材質老舊，非屬 84 年以後產生之違建，故非本案查報範圍；並於補充答辯時陳明，本件係在天井既存違建上以金屬及塑膠浪板等搭建之立體方形構造物為新違建，故依規定予以查報。而系爭違建既係另行搭建，且材質新穎，並經原處分機關審認屬 84 年 1 月 1 日以後新產生之違建，依前揭規定，即應查報拆除。訴願人既未提出具體可採之反證，其空言主張，尚難遽採作對其有利之認定。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，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

副主任委員 王曼萍

委員 陳 敏

委員 陳淑芳

委員 陳石獅

委員 陳媛英

委員 紀聰吉

委員 林明昕

委員 蘇嘉瑞

委員 李元德

中 華 民 國 96 年 3 月 29 日

市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 張明珠 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）