

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 12 月 5 日北市都建字第 09574532700 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

緣原處分機關查認訴願人未經申請核准而於本市松山區○○街○○號○○樓建築物之法定空地位置，以木、板等材料，搭建高度 1 層約 3 公尺，面積約 33 平方公尺之構造物，違反建築法第 25 條規定，乃依同法第 86 條規定，以 95 年 12 月 5 日北市都建字第 09574532700 號函通知訴願人依法應予拆除（嗣原處分機關以 96 年 2 月 9 日北市都授建字第 09630334401 號函更正誤繕部分，即「開放空間」更正為「法定空地」）。上開處分函於 95 年 12 月 8 日送達，訴願人不服，於 95 年 12 月 29 日經由原處分機關向本府提起訴願，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 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。」第 28 條第 1 款規定：「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。」第 86 條第 1 款規定：「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。」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。」

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。.....」第17點規定：「搭建於建築物露臺或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，每戶搭建面積與第6點雨遮之規定面積合併計算在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。」

臺北市政府95年7月5日府工建字第09560103901號公告：「主旨：公告委任本府都市發展局辦理建築管理業務之事項，自中華民國95年8月1日起實施。.....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：

系爭空地依訴願人承買時所約定之規約，係由訴願人使用，並屬訴願人之私人庭園；訴願人僱工施作，現場係以採光罩為頂，採用中空設計，即單以木質樑柱支撐之無壁體透明棚架，而高度實則為2.5公尺，縱面積為33平方公尺，然僅不慎超出3平方公尺，倘若遽為查報全部拆除，恐有違行政法比例原則及未就有利訴願人部分一併注意。

三、卷查原處分機關查認訴願人未經申請核准，於本市松山區○○街○○號○○樓建築物之法定空地位置，以木、板等材料，搭建高度1層約3公尺，面積約33平方公尺之構造物，違反建築法第25條規定，構成違建，依同法第86條等規定應予拆除；此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應予拆除，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭空地依其承買時之規約係由訴願人使用及不慎超出3平方公尺等節。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。且本府工務局（建築管理業務自 95 年 8 月 1 日起移撥原處分機關）前為實施建築管理，有效執行建築法有關違章建築之處理規定，訂定臺北市違章建築處理要點，作為執行職務依據。依該要點第 5 點規定，新違建應查報拆除。經查本案據原處分機關答辯陳明：「.....調閱 83 年度航空照片.....案址無該違建顯影，屬 84 年以後新搭蓋違建.....僅系爭違建面積就已超過 30 平方公尺....該違建位置為法定空地.....」是系爭違建既屬 84 年 1 月 1 日以後新增之違建物，並有 83 年航空照片及平面圖等影本附卷佐證，相關之違規事實應可認定。又訴願人主張承買時之規約部分，係屬私權問題，尚難據此解免其公法上之義務。且系爭違建面積約 33 平方公尺，不符前揭臺北市違章建築處理要點第 17 點等規定，原處分機關查報依法應予拆除，並無違誤。惟原處分機關執行處分時仍應遵守上關要點相關規定及行政法上之原理原則，乃屬當然，併予指明。從而，原處分機關以系爭構造物為新增違建予以查報，並通知訴願人應予拆除之處分，揆諸首揭規定，並無不合，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（公出）

副主任委員 王曼萍（代理）

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 蘇嘉瑞

委員 李元德

中 華 民 國 96 年 5 月 18 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）

