

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 10 月 12 日北市都建字第 09566483200 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

緣訴願人於所有本市文山區○○路○○段○○巷○○號○○樓建物旁防火間隔（巷），未經申請核准而擅自搭蓋違建，妨礙公共安全，依法應予拆除；原處分機關乃以 95 年 10 月 12 日北市都建字第 09566483200 號函通知訴願人略以：「主旨：臺端所有本市文山區.....○○路○○段○○巷.....○○號.....○○樓後旁防火間隔（巷）未經申請核准擅自搭蓋違建、因妨礙公共安全應依法拆除，請於 95 年 11 月 04 日前自行配合市政建設改善拆除，逾期本局當專案查報併同法定空地既存違建一併查報強制拆除，並依規定收取代拆除費用.....說明：.....二、查旨揭地址建築物未經申請擅自占用防火間隔（巷）搭蓋之違建，妨礙公共安全及本府工務局衛工處下水道工程施作，請惠予配合拆除。三、依本府 90 年 8 月 20 日府工建字第 9000153600 號本府執行本市『防火間隔（巷）違建拆除專案』配合本市『污水下水道用戶接管工程施工』違建查報拆除原則、（一）、配合市政建設自行拆除者，不論單、雙邊防火間隔（巷）設計，以各自地界拆除 0.75 公尺且須拆除至淨空（即該棟不僅○○樓防火間隔（巷）位置須拆除，直上各層仍須配合拆除至距地界 0.75 公尺）。四、臺端等若願於期限內自行改善.....經核符合規定者依規定結案；若逾期尚未拆除或不符合規定時，將另行開立違建查報函後派工併同法定空地強制全部拆除.....」。訴願人不服，於 95 年 10 月 19 日在本府訴願審議委員會網站聲明訴願，同年 10 月 23 日補具訴願書，11 月 28 日及 96 年 1 月 9 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，為營業爐灶、水塔、瞭望臺、招牌廣告、樹立廣告、散裝倉、廣播塔、煙囪、圍牆、機械遊樂設施、游泳池、地下儲藏庫、建築所需駁坎、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。三、改建：將建築物之一部分拆除，於原建築基地範圍內改造，而不增高或擴大面積者。四、修建建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架或屋頂，其中任何 1 種有過半之修理或變更者。」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。三、擅自拆除者，處 1 萬元以下罰鍰，並勒令停止拆除補辦手續。」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 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 3 點規定：「本要點之用語定義如下：...
....（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 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：1. 阻礙或占用建築物之防火間隔（巷）。.....（四）妨礙公共衛生指有下列情形之一者：1. 妨礙衛生下水道之施作、埋設或化糞池、排水溝渠之清疏。.....」

臺北市政府 90 年 8 月 20 日府工建字第 9000153600 號函：「主旨：有關本府執行本市『防火間隔（巷）違建拆除專案』配合本市『污水下水道用戶接管工程施工』違建查報拆除原則.....說明：.....二、主旨所述違建查報拆除原則如下：（一）、配合市政建設自行拆除者，不論單、雙邊防火間隔（巷）設計，以各自地界拆除 0.75 公尺且需拆除至淨空（即該棟不僅○○樓防火間隔（巷）位置需拆除，直上各層仍需配合拆除至距地界 0.75 公尺）。（二）、未配合市政建設自行拆除或拒絕污水下水道管線施工之防火間隔（巷）違建，併同原有既存違建一併查報拆除另收取代拆費用。.....」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。依據：行政程序法第 15 條及臺北市政府組織自治條例第 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）訴願人所有建物鄰接○○國小操場及綠地等空地，並達 6 公尺以上，依現況已無設置防火巷之規定條件，無需設置防火間隔。目前實際用途為花園，除原建築設置之院內圍牆之雜項工作物，並無搭蓋違建之事實。系爭建物係於基地鄰接之○○國小未興建前申請起造，故依當年建築技術規則規定設置防火間隔（巷），惟該國小興建後鄰接基地規劃為操場及綠地等空地，依建築技術規則建築設計施工編第 4 章第 6 節第 110 條及第 110 條之 1 規定，（非）防火構造

建築物，除基地臨接寬度 6 公尺以上之道路或深度 6 公尺以上之永久性空地側外，無須設置防火間隔；因現況已改變，仍要求設置防火巷，顯不合理。

- (二) 訴願人房屋鄰近之 2 號建築物係於○○國小興建後申請起造，已無須於該臨接基地設置防火間隔之規定，故其建築設計圖未劃設防火巷。
- (三) 院內圍牆高 0.18 公尺，非屬建築法第 4 條所規定之建築物，屬該法第 7 條之雜項工作物，依臺北市建築管理自治條例第 10 條規定，高度 2 公尺以下免由建築師設計及簽章，且本圍牆係於原建築物申請一併起造，未曾改建或增建，院內僅種植花草使用，未有任何建築物或雜項工作物。
- (四) 訴願人無處分函說明二所稱占用防火間隔（巷）搭蓋違建，妨礙公共安全之事實，不應限制訴願人合法使用。
- (五) 訴願人之違建係於 69 年興建，依臺北市違章建築處理要點規定，屬既存違建，及臺北市政府當前取締違建措施規定，領有使照之合法建築物，其四週原無壁體（不含開放空間、停車空間），在未增加建築面積及樓地板面積情形下，加設門窗或外牆，免予查報。故當年若未申請變更，亦屬既存違建，免予查報。又○○國小容積已達規定，與訴願人住家緊鄰空地將來已無法增建新建築物，故該操場及綠地可視為建築技術規則之永久性空地。○○國小興建時與隔鄰建物緊鄰，未留通道，將來若有增建或改建校舍之情況，該鄰接空地亦需作為環校道路之通道。
- (六) 依建築技術規則建築設計施工編第 6 節有關防火間隔之規定、內政部 91 年 9 月 30 日函釋及建管法令彙編等規定，訴願人之圍牆鐵門，係合法建造，並非違建。68 年核發之使用執照確有防火巷之設計，如今卻無防火之功能及存在之必要。依原處分機關之補充答辯，顯見其亦認為防火間隔之存在與否有爭議性。訴願人當先申請變更舊有之使用執照，取消防火間隔之設計，改列為一般法定空地；故原處分機關稱訴願人未經申請核准擅自搭蓋違建，因妨礙公共安全應依法拆除，即非事實。

三、卷查訴願人於本市文山區○○路○○段○○巷○○號○○樓建物旁防火間隔（巷），未經申請核准而擅自搭蓋違建之事實，有採證照片及系爭建物○○樓平面圖等影本附卷可稽。

四、按依臺北市違章建築處理要點第 24 點規定，既存違建拍照列管，列入分類分期計畫處理；但有危害公共安全及妨礙公共衛生之違建，由原處分機關訂定計畫優先執行查報拆除。而危害公共安全之認定，依該要點第 24 點第 2 項第 1 款規定，違建阻礙或占用建築物之防火間隔（巷）亦屬之；另妨礙公共衛生之認定，依該要點第 24 點第 2 項第 4 款規定，包括妨礙衛生下水道施作之情形。另前揭臺北市政府 90 年 8 月 20 日府工建字第 9000153600 號函所揭之「防火間隔（巷）違建拆除專案」配合本市「污水下水道用戶接管工程施工」違建查報拆除原則，就此亦定有處理規範。則訴願人於原核准使用為防火巷範圍內搭建違建，縱屬既存違建，惟危害公共安全及妨礙公共衛生，並妨礙本府工務局衛生下水道工程處衛生下水道施工，是原處分機關以 95 年 10 月 12 日北市都建字第 09566483200 號函通知訴願人限期拆除改善，並無違誤。至系爭防火間隔應否繼續設置，係另一問題；縱訴願人向原處分機關申請變更使用執照，惟在原處分機關核准變更使用前，訴願人仍不得以此而邀免責。又臺北市政府當前取締違建措施業已修正為臺北市違章建築處理要點，而不再適用；且該規定係指領有使照之合法建物其四週原無壁體，在未增加建築面積及樓地板面積情形下，始有該規定之適用，與本案係於防火巷上搭設違建，情形並不相同。訴願人上開各項主張，委難採憑。從而，原處分機關所為處分，揆諸首揭規定，並無不合，應予維持。

五、另有關訴願人請求「該工程取消原防火巷之鋪設混凝土及增設排水溝之設計」乙節，本府訴願審議委員會業以 95 年 10 月 24 日北市訴（癸）字第 09530980920 號函請原處分機關本於職權處理逕復，並經該局以 95 年 11 月 13 日北市都建字第 09535457000 號函副知本府工務局衛生下水道工程處辦理併復，復經該處以 95 年 11 月 27 日北市工衛南字第 09534131000 號函復本府訴願審議委員會並副知訴願人在案，併予敘明。

六、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 17 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）