

臺北市政府 97.12.23. 府訴字第 09770192000 號訴願決定書

訴 願 人 林○○

原 處 分 機 關 臺北市政府工務局公園路燈工程管理處

訴願人因拆遷補償事件，不服原處分機關民國 97 年 7 月 3 日北市工公配字第 09731931600 號書

函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人之本市文山區萬慶街○○巷○○號建物，坐落本市文山區萬慶段 2 小段 866-4、867、868、879、880 地號等 5 筆市有（管理機關：臺北市政府工務局公園路燈工程管理處）土地，屬本府辦理 78 年度景美 6 號公園新建工程用地範圍內，本府嗣民國（下同）以 87 年 6 月 29 日

府都二字第 8703544600 號公告變更上開地號土地都市計畫為公園用地，並以 97 年 1 月 8 日府工

公字第 09730058500 號公告文山（景美）6 號公園擴建工程用地範圍內地上物拆遷作業。原處分機關遂依上開公告及行為時臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理辦法第 7 條規定，分別函請本市文山區第二戶政事務所及本市稅捐稽徵處文山分處查詢系爭建物之門牌編釘、原始設籍日期及課稅面積，復經本市文山區第二戶政事務所分別以 97 年 1 月 18 日北市文二戶字第 097300634000 號函及 97 年 1 月 24 日北市文二戶字第 097300522

00 號函復原處分機關略謂，系爭地址查無門牌編釘資料及原始設籍日期為 58 年 1 月 13 日，本

市稅捐稽徵處文山分處則以 97 年 2 月 12 日北市稽文山乙字第 09732109200 號函復原處分機關略謂，系爭建物課稅面積為 96.5 平方公尺。另本市建築管理處以 97 年 2 月 21 日北市都建違字

第 09775372900 號函通知原處分機關略謂，系爭建物於 86 年間拍照列管以既存違建處理。原處分機關則於 97 年 3 月 4 日會同訴願人辦理現場調查及建物測量作業，經丈量系爭建物面積為 134 平方公尺。原處分機關嗣以 97 年 4 月 15 日北市工公配字第 09730931600 號書函通知訴願人

略謂，系爭建物經本市建築管理處於 86 年間拍照列管以既存違建處理，訴願人又逕行修繕增

建，依行為時臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理辦法等規定，不符補償（助）規定。訴願人不服，多次提出陳情，原處分機關復以 97 年 7 月 3 日北市工公配字第 09731931600 號書函復知訴願人略以：「主旨：有關文山（景美）6 號公園擴建工程用地範圍內，萬慶街○○巷○○號建物補償案.....查 臺端所有建物前於 76 年由本局前養護工程處辦理『景美溪右岸堤防新建工程』時部分拆除在案，經本局水利工程處查告，無申請就地整建或門面修復之紀錄.....本處於 97 年 3 月 4 日派員現場勘查丈量建物後，經比對本市建築管理處 86 年拍照列管既存違建相片等資料發現，確有過半之修理行為，與原列管建物不符，且查無 臺端修建時應向本處申請核發土地使用同意書之紀錄等相關資料。... 臺端前因未依法向本府申請合法建物賸餘部分就地整建，且於 86 年本市建築管理處拍照列管既存違建（鐵架、鐵皮）後，又未申請建物修建並擴大原使用面積，依法認定為新違章建築，不符『臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理辦法』建物補償規定.....。」訴願人不服，於 97 年 8 月 6 日向本府提起訴願，8 月 13 日補正訴願程
式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件提起訴願日期距原處分書函發文日期（97 年 7 月 3 日）雖已逾 30 日，惟原處分機關未

查告處分書函送達日期，訴願期間無從起算，尚無訴願逾期問題，合先敘明。

二、按建築法第 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、升降設備、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。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、屋架及屋頂，其中任何一種有過半之修理或變更者。」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。但合於第 78 條及第 98 條規定者，不在此限。」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。.....」

臺北市拆除合法建築物賸餘部分就地整建自治條例（按：修正前名稱為臺北市拆除合法建築物賸餘部分就地整建辦法）第 8 條規定：「就地整建之基地係他人所有，如無法取得土地使用權同意書者，不得申請就地整建，僅得沿拆除線以原質料或相近材質，照賸餘高度做門面修復。如面臨應留法定騎樓地者，得申請核准加建騎樓。前項門面修復無須申請，由用地單位逕函臺北市府（以下簡稱市政府）工務局（以下簡稱工務局）建築管理處報備後辦理。」第 14 條規定：「拆除建築物賸餘部分之整建，如因現地情況特殊無法適用本自治條例規定而無糾紛者，由工務局專案陳報市政府核准之。未依第 8 條第 1 項之規定辦理門面修復、未經核准擅自整建或未依照核准圖說施工者，視為新違章建築，並依有關法規處理。」

行為時臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理辦法第 3 條規定：「本辦法所稱合法建築物及違章建築，係指左列各款：一、合法建築物：（一）民國 35 年 10 月 1 日前之建築物。（二）本市改制後編入之 6 個行政區內都市計畫公布前之建築物。1. 文山區（行政區域調整前景美區、木柵區）：58 年 4 月 28 日公告。2. 南港區、內湖區：58 年 8 月 22 日公告。3. 士林區、北投區：59 年 7 月 4 日公告。（三）依建築法領有使用執照之建築物。（四）依建築法領有建造執照或建築許可或都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法施行前領有臨時建造執照之建築物。

但以主要構造及位置，均係按照核准之工程圖樣施工者為限。二、違章建築：（一）52 年以前之舊有違章建築。（二）53 年至 77 年 8 月 1 日合於 77 年 8 月 1 日府工建字第 261378 號公告修正『臺北市拆除違章建築認定基準』前之違章建築。」第 7 條規定：「估定合法建築物補償價額及違章建築處理費用，應由用地機關會同有關機關派員查明左列事項：一、合法建築物：……二、違章建築……。」第 10 條規定：「建築物之認定，以拆遷公告日前 1 年該址設有門牌者為限，其勘估計算方式如左：一、合法建築物重建價格……二、違章建築拆遷處理費……。」

三、本件訴願理由略以：

（一）系爭房屋於 76 年由前市府工務局養護工程處（自 95 年 8 月 1 日起更名為臺北市府工務局水利工程處）拆除部分時，訴願人配偶之父在世處理相關事宜，後中風生病未能傳達相關訊息。

（二）市府都市發展局 97 年 3 月 26 日北市都建字第 09760242100 號函所標示金屬壁體，非為實

況，且標示新違建；76 年被拆除的房屋大部分裸露，因而經常遭竊及精神異常者闖入；將房屋周圍修理，未增加承載牆。

（三）未被相關單位通知系爭房屋為臺北市建築管理處 86 年拍照列管既存違建，及宣達合法

建物賸餘部分就地整建方法。違建查報函於擴大公園徵收才通知，曾於 88 年詢問臺北市建築管理處，按合理範圍內修補牆面。

(四) 依 76 年拆除賸餘部分，從未擴大原使用面積（相差 36 平方公尺），質疑當年丈量有誤差。

四、查訴願人之系爭建物地址無門牌編釘資料，原始設籍日期為 58 年 1 月 13 日，課稅面積為 96.5 平方公尺，經本市建築管理處於 86 年間拍照列管以既存違建處理；原處分機關於 97 年 3 月 4 日會同訴願人辦理現場調查及建物測量作業，經丈量系爭建物面積為 134 平方公尺。經原處分機關審認訴願人未經申請建物修建，並擴大原使用面積，且無向本府申請合法建物賸餘部分就地整建或向原處分機關申請核發土地使用同意書之紀錄等相關資料，且認系爭建物為新違章建築，不符行為時臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理辦法之建物補償規定；此並有本市文山區第二戶政事務所 97 年 1 月 18 日北市文二戶字第 097300634000 號函、97 年 1 月 24 日北市文二戶字第 09730

052

200 號函、本市稅捐稽徵處文山分處 97 年 2 月 12 日北市稽文山乙字第 09732109200 號函、

、

本市建築管理處 97 年 2 月 21 日北市都建違字第 09775372900 號函、本府工務局（建築管理
證
業務自 95 年 8 月 1 日起移撥本府都市發展局）86 年 12 月 27 日列管違建紀錄單及當時採

照片、原處分機關 97 年度文山（景美）6 號公園擴建工程用地範圍內合法建築改良物平面實測紀錄及現況照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張市府都市發展局 97 年 3 月 26 日北市都建字第 09760242100 號函所標示金屬
壁

體，非為實況；且未增加承載牆，而係按合理範圍內修補牆面云云。按系爭建物地址查無門牌編釘資料，原始設籍日期為 58 年 1 月 13 日，課稅面積為 96.5 平方公尺，於 86 年

間

拍照列管以既存違建處理，已如前述。另查系爭建物於 76 年間配合前本府工務局養護工程處辦理「景美溪右岸堤防新建工程」時部分拆除，依本府 75 年 7 月 31 日 75 府工養字第

第

104856 號函說明七載明略以：「……合法房屋如係部分拆除者，於限期拆除後 3 個月內應先行辦理申請指定建築線與接受指導修復，如未經申請核准而擅自動工者，以新建論處……。」及前本府工務局養護工程處 76 年 1 月 21 日北市工養權字第 50808 號書

函

說明三載明略以：「……房屋部分拆除後如合於賸餘房屋整建規定者，請於 76 年 5 月 13 日前申請整建，逾期不予受理，未經申請或未經核准不得擅自動工，否則以新違建論處。辦理門面修復者以原房屋質料、高度、深度為限，如有擴大或拆除重建情事亦以新違建論處……。」原處分機關並答辯陳明，依本府工務局水利工程處 97 年 3 月 20 日北市工水計字第 09762265600 號函檢送之建物拆遷補償平面圖核算，賸餘建物部分面積約 98 平方公尺，且查無申請就地整建或門面修復之資料；另與本市建築管理處提供之 86 年建物列管相片及 97 年建物現況比對，系爭建物之舊有屋頂及外牆有過半之修理及變更，與原建物不符，且查無訴願人依法申請之建築執照及向原處分機關申請核發土地使用權同意書等相關資料；而原處分機關亦於 97 年 3 月 4 日會同訴願人辦理現場調查及建物測量作業，經丈量系爭建物面積計 134 平方公尺。是系爭建物既有增建且未依法申請就地整建，自本市建築管理處 86 年拍照列管後，又未依法申請修建並擴大使用面積，則系爭建物現況尚難認係屬合法建物，原處分機關依前揭規定認定系爭建物為新違建，不符前開拆遷補償辦法補償規定，自無違誤。至訴願人有無被告知系爭建物係列管既存違建或合法建物賸餘部分就地整建方法，尚不影響系爭建物性質之認定。又訴願人主張當年丈量有誤差乙節，既未提出具體實證以實其說，亦難遽對其為有利之認定。從而，原處分機關以 97 年 7 月 3 日北市工公配字第 09731931600 號書函通知訴願人系爭建物不符行為時

臺

北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理辦法有關建物補償規定不予補償，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	陳	業	鑫
副主任委員	王	曼	萍
委員	劉	宗	德
委員	陳	淑	芳
委員	陳	石	獅
委員	陳	媛	英
委員	紀	聰	吉
委員	戴	東	麗
委員	蘇	嘉	瑞
委員	李	元	德

中 華 民 國 97 年 12 月 23 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫決行

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）