

訴 願 人 林○○

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 98 年 8 月 3 日北市都建字第 09860575200 號函

，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、本市松山區新東街○○巷○○號○○樓頂之既存違建，前經原處分機關派員勘查發現，該既存違建隔有 3 間以上套房，違反建築法第 25 條、第 86 條及行為時臺北市違章建築處理要點第 24 點等規定，並不得補辦手續，乃以民國（下同）97 年 9 月 8 日北市都建字第 0

9760617600 號函通知當時違建所有人梁○○應予拆除，經梁君自行配合改善並切結不再新增室內隔間後，而於 97 年 11 月 26 日簽報結案。

二、嗣系爭地點經人檢舉存有違建，原處分機關再派員勘查，發現該既存違建內又再隔間 4 個使用單元，違反建築法第 25 條、第 86 條及臺北市違章建築處理要點第 24 點等規定，並不得補辦手續，乃以 98 年 8 月 3 日北市都建字第 09860575200 號函通知訴願人應予拆除。

該函於 98 年 8 月 11 日送達，訴願人不服，於 98 年 8 月 14 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。

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 條第 1 款及第 2 款規定：「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。……」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……。」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 8

6 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

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 點第 2 款規定：「本要點之用語定義如下：……（二）既存違建：指民國五十三年一月一日以後至民國八十三年十二月三十一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：……2. 供不特定對象使用，具高危險性及出入人員眾多之場所，如視聽歌唱、理容院、三溫暖、舞廳、舞場、酒家、酒吧、特種咖啡茶室、資訊休閒業、飲酒店、電影院、歌廳、夜總會、補習班、百貨公司、營業性廚房、旅館、保齡球館、學前教育設施、醫院、社會福利機構、遊藝場、面積在三百平方公尺以上大型餐廳、違規地下加油（汽）站、違規地下爆竹工廠、違規砂石場、學生宿舍、屋頂既存違建裝修隔出三個以上（含三個）之使用單元等使用……。」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……。」

二、本件訴願理由略以：

- （一）訴願人係於 98 年 3 月間取得系爭建物所有權，於購買時即同時附有該頂樓既存違建，該既存違建並非訴願人所建，建築法第 25 條及第 86 條有關違規建造者得強制拆除之規定，自無對訴願人適用之餘地。
- （二）頂樓之既存違建訴願人並未另行施工隔間，且該既存違建早於 83 年 12 月 31 日即已存在，訴願人亦無違反公共安全及公共衛生之情況下，原處分機關認為新建違建恐有誤認，本案應認非屬查報拆除之違建範圍內。

三、查本市松山區新東街○○巷○○號○○樓頂之既存違建，隔間 4 個使用單元，違反建築法第 25 條、第 86 條及臺北市違章建築處理要點第 24 點等規定，並不得補辦手續，依法應予拆除；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拆除，自屬有據。

四、至訴願人主張其係於 98 年 3 月間購得系爭建物所有權，頂樓既存違建並非其所建且其亦

未另行施工隔間等節。查系爭頂樓既存違建固經原處分機關查認係屬 83 年 12 月 31 日以前之既存違建，惟因該既存違建裝修隔間 4 個使用單元使用，依 98 年 6 月 19 日修正臺北市

違

章建築處理要點第 24 點第 2 項第 1 款第 2 目規定，即應優先執行查報拆除。又不論系爭

違

建是否為訴願人所搭建，依法均應予拆除，而訴願人為系爭違建之所有權人，則原處分機關以訴願人為處分對象，即無違誤；至訴願人與前手間之買賣關係核屬私權問題，尚不影響本件違規事實之認定。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，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 石 獅

委員 陳 媛 英

委員 紀 聰 吉

委員 戴 東 麗

委員 賴 芳 玉

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

中 華 民 國 98 年 11 月 2 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）