

彰化縣政府訴願決定書（案號 104－703）

府法訴字 1040142920 號

訴 願 人：○○○

地址：彰化縣埔鹽鄉○○○號

訴 願 人：○○○

地址：彰化縣埔鹽鄉○○○號

訴 願 人：○○○

地址：彰化縣埔鹽鄉○○○號

訴 願 人：○○○

地址：彰化縣埔鹽鄉○○○號

原處分機關：彰化縣埔鹽鄉公所

訴願人等 4 人因建築管理事件，不服原處分機關 104 年 3 月 23 日鹽鄉建字第 1040004139 號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於 2 個月內查明後另為適法之處分。

事 實

緣原處分機關以訴願人等人未經申請，違法佔用財政部國有財產署所管理坐落本縣埔鹽鄉○○○地號土地，於其上以水泥版、混凝土等材料，搭建高度約 3 公尺、面積約 58 平方公尺之圍牆、棚房、庭院等構造物（下稱系爭構造物），造成當地巷弄過窄，違反建築法第 25 條規定，依違章建築管理辦法第 5 條規定，以 103 年 6 月 16 日鹽鄉建字第 1030008381 號違章建築查報單、同年月日鹽鄉建字第 1030008382 號違章建築補辦手續通知單，通知訴願人等應於一個月內依建築法令規定，檢齊文件向原處分機關申請補辦建照執照，逾期不辦或補辦建照執照手續不合規定，將依法予以拆除。嗣訴願人等以系爭構造物係作為門牌號碼本縣埔鹽鄉○○○號房屋之附屬設施使

用，並屬實施建築管理前之舊有合法房屋、已向財政部國有財產署中區分署承租基地使用為由，分別於 103 年 7 月 11 日、103 年 9 月 17 日、103 年 10 月 23 日向原處分機關提出說明，並檢附 68 年拍攝航照圖申請改認系爭構造物為實施建築管理前之合法建築改良物，案經原處分機關多次函請本府協助認定與釋疑，經本府函復請依內政部有關舊有房屋認定文件及標準認定本權責核處，乃於 104 年 3 月 23 日以鹽鄉建字第 1040004139 號函復訴願人等歉難認定系爭構造物為實施建築管理前舊有合法房屋，訴願人等不服，遂提起本件訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴、辯意旨如次：

一、訴願意旨略謂：

訴願人等於民國 35 年間即世居本縣埔鹽鄉○○○號，至今已逾 68 年。本縣埔鹽鄉○○○地號土地為中華民國所有，地上磚造平房、棚房、圍牆、庭院及出入口為訴願人等建築所有，一直以來即併同埔鹽鄉○○○號門牌主體建築改良物作為附屬設施使用，並合法取得國有基地承租權繳有租金等語。

二、答辯意旨略謂：

(一) 依實施都市計畫以外地區建築管理辦法第 3 條規定：

「實施都市計畫以外地區，1 至 8 等則田地目土地，除土地所有權人興建自用農舍外，一律不准建築；9 至 26 等則田地目土地及依土地法編為農業使用之土地，除興建自用農舍、發展交通、設立學校、建築工廠及興辦其他公共設施之建築外，一律不准建築。」、彰化縣營利事業登記建築物用途審查辦法第 4 條第 1 款建築物使用證明文件規定：「(一) 舊有合法房屋：建築物完工日期合於下列規定者，應檢附繳納自來水費收據、電費收據、房屋稅籍證明、戶口遷入證明或建築物登記證明等任一種文件據以認定：1. 都市計畫內：於當地都市計畫公布實施前建築完成者。2. 都市計畫外：

A. 坐落於非屬田地目土地之建物：於民國 69 年 6 月 1 日前建築完成者。B. 坐落於田地目土地 1 至 12 等則之建物：於民國 62 年 12 月 24 日前建築完成者。C. 坐落於田地目土地 13 至 26 等則之建物：於民國 65 年 1 月 1 日前建築完成者。（二）非屬舊有合法房屋：應檢附建築物使用執照。」

（二）系爭土地經本縣溪湖地政事務所於 103 年 7 月 22 日補辦編定為鄉村區交通用地，地目、等則均為空白，使用地類別為交通用地。經本所實地勘查，系爭構造物棚房、圍牆、庭院等建築於交通用地上，致路寬較狹處僅約 2 公尺餘，影響車輛通行，故該路段經本所 102 年 5 月 17 日提報「巷弄涉違章佔用，恐影響消防車輛救災」列管區域，考量該區域民眾通行及防救災之執行，且訴願人等建築行為與前述規定不合，本所無法就現況認定該等建築改良物為實施建築管理前舊有合法房屋。

理 由

一、按「本法適用地區如左：一、實施都市計畫地區。二、實施區域計畫地區。三、經內政部指定地區。」、「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。…」、「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。」、「…鄉（鎮、市、區）公所得指定人員辦理違章建築之查報工作。第 1 項拆除工作及前項查報工作，直轄市、縣（市）主管建築機關得視實際需要委託辦理。」、「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。…」、「建築物在適用本法前或實施都市計畫以外地區建築物管理辦法施行前，已建築完成，申請補發使用執照者，應檢附下列文件，並免由建築師及營造業簽章…」、「依本自治條例第 36 條，第 37 條規定申請補發使用執照之建築物，其建蔽率、高度應符合都市計畫法及有關法令之規定。但建築物在適用本法前或實施都市計畫以外地區建築物管理辦法施行前已建築完成或符合原核准建造執照者，不在此限。」、「建築物未依本法（建築法）第 25 條規定申請許可擅自建造者，限期補辦建築執照；必要時得強制拆除其建築物。」，建築法第 3 條第 1 項、第 25 條第 1 項前段、違章建築管理辦法第 2 條、第 3 條、第 5 條及彰化縣建築管理自治條例第 35 條、第 38 條第 1 項、第 39 條之 1 第 1 項分別定有明文。

二、卷查本縣埔鹽鄉○○○地號土地為中華民國所有，於 100 年 9 月 15 日始為第一次登記，於 103 年 7 月 22 日辦理補辦編定，屬非都市計畫土地，使用分區、使用地類別為鄉村區、交通用地，經訴願人等人於其上搭建系爭構造物佔有使用，並於 102 年 5 月 15 日向該地管理機關財政部國有財產署中區分署簽訂租賃契約，租賃期間自 101 年 10 月 1 日起至 108 年 12 月 31 日止。而系爭構造物經原處分機關現場勘查結果，查認訴願人等人未經主管機關許可擅自建造，且坐落交通用地上，導致當地巷道路寬狹窄處僅約 2 公尺餘，影響公眾通行與增加消防救災困難，核有違反建築法令規定，遂於 103 年 6 月 16 日查報為違章建築並通知訴願人等於期限內補辦建築執照，揆諸前揭規定，固非無據。

三、惟按實施區域計畫地區建築管理辦法第 2 條規定：「本辦法之適用地區，係指區域計畫範圍內已依區域計畫法第 15 條第 1 項劃定使用分區並編定各種使用地之地區。」，

及參照內政部 91 年 3 月 19 日內授營建管字第 0900018726 號函：「實施建築管理前基準日期，應依下列規定認定：…(二)在實施區域計畫地區係指當地依區域計畫法第 15 條第 1 項劃定使用分區並編定各種使用地公布之日期。」、89 年 4 月 24 日(89)台內營字第 8904763 號函：「…實施建築管理前已建造完成之合法建築物，可檢附下列證明文件之一：(一)建築執照、(二)建物登記證明、(三)未實施建築管理地區建築物完工證明書、(四)載有該建築物資料之土地使用現況調查清冊或卡片之謄本、(五)完納稅捐證明、(六)繳納自來水費或電費證明、(七)戶口遷入證明、(八)地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖，據以認定之。」，是自 63 年 1 月 31 日區域計畫法公布後，本縣配合區域計畫實施另於 69 年 6 月 1 日公告辦理非都市土地使用編定、實施建築管理，故自該日起本縣非都市計畫土地舉凡建築法規定之新建、增建、改建及修建等建築行為，均須依據建築法第 25 條規定向建築主管機關申請審查許可並領得執照，始得建造，否則即屬擅自建造之違章建築；然於 69 年 6 月 1 日前，即本縣實施區域計畫地區辦理非都市土地使用編定前，所建造未經申請審查許可發給執照之建築物，則無法以「違章建築」相繩，合先敘明。

- 四、查系爭構造物經原處分機關查報違章建築後，訴願人等多次提出申請認定系爭構造物為實施建築管理前之合法建築物，並有提出 68 年 9 月 8 日所攝航照圖為證，參照上開內政部函釋，訴願人等既為提出所坐落地區實施建築管理前已建造完成建築物之證明文件，則原處分機關即應就該航照圖證明文件予以審究認定，並於原處分內敘明依該航照圖是否已足認系爭構造物為 69 年 6 月 1 日本縣實施區域計畫前所建築完成合法建築物之判斷理由

與依據，然觀原處分機關系爭 104 年 3 月 23 日鹽鄉建字第 1040004139 號函卻僅以「…旨案土地經彰化縣溪湖地政事務所於 103 年 7 月 22 日補辦編定為『鄉村區交通用地』，地目為空白，台端等之建築行為與上述規定（指實施都市計畫以外地區建築管理辦法）不符。…故本所歎難認定前開建築為實施建築管理前舊有合法房屋」等語為由駁回申請，對於訴願人所提航照圖證明文件一事未予斟酌或說明，原處分顯有理由不備之瑕疵，難認允當。從而，為求原處分之正確適法並維護訴願人權益，本件應將原處分撤銷，由原處分機關查明後另為適法之處分，期符法制。

五、據上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條規定，決定如主文。

訴願審議委員會

主任委員 陳善報（請假）

委員 溫豐文（代理）

委員 呂宗麟

委員 蕭文生

委員 張奕群

委員 葉玲秀

委員 李玲瑩

委員 楊瑞美

委員 林浚煦

委員 黃耀南

中 華 民 國 104 年 8 月 7 日

縣 長 魏 明 谷

本件訴願人如不服決定，得於訴願決定書送達之次日起 2 個月
內向臺中高等行政法院提起行政訴訟。
(臺中高等行政法院地址：臺中市南區五權南路 99 號)