臺中高等行政法院判決

）FKT64W1Z1X5LO;@107年度訴字第

108年10月23日辯論終結

原　　告　謝榮真

被　　告　臺中市政府都市發展局

代　表　人　黃文彬

訴訟代理人　詹中銘

　　蔡文瑞

　　王啟芳

上列當事人間公寓大廈管理條例事件，原告不服中華民國107年11月19日府授法訴字第1070270515號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、程序事項：

被告代表人原為王俊傑，嗣變更為黃文彬，其已具狀聲明承受訴訟（本院1卷239-241頁），依法核無不合，應予准許。

二、事實概要及其證據：

臺中市政府消防局（下稱消防局）以民國106年4月21日中市消預字第1060018816號函，檢附該消防局協助查報通報單（本院1卷121-123頁），通報「東展大樓」臺中市市○○區○○○街○○○號建物（下稱系爭建物）7樓之1頂樓增建（下稱系爭增建）有避難逃生平台阻礙影響公共安全之虞情形，請被告依規查處。經被告調閱使用執照頂層核准圖說，並查明前曾以104年8月14日中新都違字第1040134418號違章建築認

定通知書（下稱違建認定通知書，本院1卷169頁），認定系爭增建為「既存違章建築」，被告乃以106年12月22日局授都住寓字0000000000號函（本院1卷49-50頁）通知原告陳述意見後，核認原告已違反公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第9條第2項規定，依同條例第49條第1項第2款規定，以107年6月6日局授都住寓字第1070095157號函附裁處書（下稱原處分，本院1卷33-36頁），處原告新臺幣（下同）4萬元罰鍰，並限於107年7月10日前改善完成。原告不服，提起訴願，亦遭決定駁回（本院1卷27-32頁），遂提起本件行政訴訟（本院1卷13-20頁）。

三、原告主張略以：

（一）系爭建物7樓之1及7樓之2（後者屋頂之增建非本件裁處標的，以下不予贅述）乃建商東展建設（公司）於77年售予原告雙親（謝大本、楊妙香），於80年7月31日取得權狀，使用期間原告雙親並無將該屋頂平台額外增建，此有其母82年間於系爭增建平台花盆旁澆水之照片可以證明，且原告與雙親並未實質居住迄今。屋頂突出物乃原建商授予雙親之外貌增建物，建商再依民事契約所增築屋頂平臺，及依臺灣省政府規定辦理，非原告所行為。被告於104年、106年通報原告違反建築法令及管理條例，經原告函請被告說明相關建築法令及事實證據，並向行政院農業委員會農林航空測量所（下稱航測所）申購3個年份（80年、81年、84年），以證明管理條例施行前既已存在之事實，惟被告不予採納且未覈實查核結果，竟於107年6月6日作成原處分，被告將建商之出售行為（屋頂增建）對之裁處，原告不服（限期改善部分亦有不服，本院1卷381頁參照）。

（二）行政處分及各項行政文書寄達地已多次有誤，影響當事人權利：

原告一直主張以「臺北市○○區○○街○○巷○○號1樓」為住所，且自104年起，原告與臺中市政府行政文0000000000市○○路○○○巷○○○號，及新北市○○區○○○道○段○○號24樓。被告106年12月22日函逕寄30年前之戶籍，亦非住所，按臺北高等行政法院96年度簡字第450號判決、財政部99年3月3日台財規字第09900081690號，及行政程序法第72條第1項前段規定可知，送達自應對應受達人之住所、居所而為送達；應優先寄送民眾填列之住居所、就業處所，倘無法送達時，始寄送戶籍地址。被告宣稱不影響當事人權益考量，違反司法院釋字第525號解釋理由書之信賴保護原則。

（三）被告從未派員至現場會同查勘就自行認定妨礙逃生：

1、被告開立消防安全檢查通報單（下稱檢查通報單）從未與原告辦理相關會勘，當時原告每次皆依臺中市政府來函通知作事實陳訴，並檢附相關文書證明文件，被告竟逕於107年6月6開立原處分，已嚴重影響原告權益，且惡意栽贓原告，有違信賴保護原則及訴願法第67條、第74條規定。

2、迄於107年5月2日，被告所屬違建管理科邀集朱暖英議員服務處與原告共同會勘，確認並無妨礙逃生，足認該處確實為舊違建甚明。當日被告2員（含消防局廖志華、被告所屬都市修復工程科【下稱修復工程科】江世弘）承辦與會，皆未表示「妨礙逃生」，被告答辯稱「．．．限縮救援空間，喪失作為災害避難場所災害之設置目的及通常使用方法」，該不實指控，實與107年5月2日會勘結論大相逕庭，委無足採。又當日會勘確無妨礙逃生，屋頂平台情

形與82年家母於屋頂增建平台花盆旁澆水時無異，建商售予後家母並未增建，訴願決定書稱負有改善之義務為何？而消防局廖志華僅以「消防設備不足」記載，並非如訴願決定書稱有阻礙逃生影響公告安全之虞。

3、會勘記錄稱消防設備不符規定，按內政部營建署98年8月27日營署建管字第0980048032號函，查歷年頒布之建築法及建築技術規則，尚無溯及既往之規定，至原有合法建築物防火避難設施及消防設備不符現行規定者，依建築法第77條之1規定，應視其實際情形，令其改善或改變其他用途；其申請改善程序、項目、內容及方式等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。內政部訂有「原有合法建築物防火避難設施及消防設備改善辦法」（下稱改善辦法）。

（四）原告並無私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入，且原告久年未居住該處更無妨礙逃生之事實。管理條例法源乃住戶違反規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會於102年成立時並無制止，且依當時建管法令確實為私權。被告不接受原告申復，逕為裁罰，原告自難甘服。

（五）管理條例係於84年6月28日公布施行，本件東展大樓則於80年間即已落成，迄於102年以後始申辦管理委員會。然東展大樓自成立管理委員會迄今，從未通知原告及該不動產購買人（原告雙親）參加區分所有權人會議，且所需繳納之管理費皆未以書面通知，原處分以不合法之公寓大廈管理委員會代表人（即郭玉卿，且從未公布收支狀況）來檢

舉原告，而未就事實、狀態，詳加調查、勘驗，逕予處分原告，自甘難服。依同條例第55條第2項規定，東展大樓之區分所有權人就該公寓大廈共有部分約定專用，並不受同條例第7條各款規定之拘束，縱將該條第2款所列共有部分約定分歸區分所有權人專用，其約定仍屬有效。又系爭大樓之使用執照未特定屋頂平台之用途及設置目的，應可認頂樓住戶得於不超出一般社會通常觀念所能接受之管理使用方式，使用其屋頂平台，且頂樓之住戶得依分管契約於屋頂使用，為管理條例施行前不動產之交易習慣。除未影響全棟建物之景觀及住戶安全外，亦未超出通常樓頂平台用途之程度，或逾越分管契約約定可使用之範圍。又依臺灣臺中地方法院（下稱臺中地院）98年度簡字第44號及最高法院83年度台上字第1377號判決意旨，共有物分管契約不以書面為必要，而有默示分管契約之存在。被告從未將頂樓逃生平台阻礙逃生，所有住戶得至其屋頂晾衣服、種菜等，亦不影響公共安全。且該條例施行前，頂樓屋頂平台歸頂樓住戶使用，故其買賣價金一向高於其他樓層，當時不動產買賣契約向有此約定。再者，同條例第9條第2項但書規定，所謂「另有約定者」，即指如同本件已有同意當事人使用系爭樓頂平台之分管契約情形而言。

（六）住戶之違反行為及管理委員會或主管機關之制止行為，均須對管理條例施行後之行為人為限。至該條例施行前，如有違反規定變更使用者，因屬既存之違建事實且為一般不動產交易之習慣，僅能適用行為時之建築法或其相關法規處理，方符法規不溯及既往之原則（最高行政法院92年度判字第1322號及92年度判字第837號判決意旨參照）。而規約規定及區分所有權人會議之決議，自不得溯及既往（

最高法院95年度台上字第694號民事裁定參照）。本件系爭違章建築之原區分所有權人為違章建築「行為」時，管理條例尚未施行，故無從發生「依本條例或規約所定之一切權利義務」可供繼受。

（七）臺中市政府地方稅務局文心分局（下稱臺中稅務局）業已說明，自該日起設籍課徵外，其餘實際完成或可供使用之日難以勘查者，以稽徵機關「調查日」為準，據以起課房屋稅。而例行的房屋稅稅籍清查作業持續進行，並提醒納稅義務人，房屋稅籍證明書僅是證明課徵房屋稅之內容，並無法作為房屋產權之證明用。另房屋起課年月之記載，僅表示開始課徵房屋稅之日期，並非就是房屋建築完成之日，被告堅持以房屋稅稅籍證明，自行違背稅務機關說明解釋。被告行政恣意濫權，處分毫無根據自屬增加法律所無之限制，顯然違背法律保留原則，更屬逾越權限、濫用權力，而明顯違反行政程序法第10條規定。

（八）臺中市違章建築執行原則為臺中市政府訂定之地方自治法規，原告依據該原則第12條第1項第6款申購航測所航空攝影照片3個年份（80年、81年、84年）。原告既為提出所坐落地區航照圖建造完成建築物之證明文件，被告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管理條例頒布前所建築完成建築物之判斷理由與依據。對於原告所提航照圖證明文件一事未予斟酌或說明，僅以尚難判斷確認，將屋頂增建長達28年之狀態強行課予原告行政責任，違反信賴保護原則。該答辯顯然違背法律保留原則，更屬逾越權限、濫用權力，明顯違反行政程序法第10條規定。

（九）被告強行裁贓原告為起造人所變更使用應受裁罰：

依建築法第12條及最高法院民事裁判書彙編第55期第343-349頁要旨，主管機關核發建造執照所載之起造人，僅為聲請核發建造執造之人而已。系爭大樓乃77年東展建商周英隆出售預售屋不動產予原告雙親，被告將建商與原告雙親買賣契約之行為歸咎於30年後之原告，自甘難服。

（十）按行政程序法第9條規定有利不利應予注意原則，所謂「有利及不利之情形」並不以認定事實為限，凡有關行政程序資料及一切情形，為求實質真實之發現，達成行政程序最終目的，均應予以同等之注意，其不利於當事人之情形有疑問者，倘不能為不利之證明者，即不得為不利之認定。依上開法院判旨及中央建築主管機關函釋，被告恣意認定原告違反管理條例而為本件處分，實有違誤。

（十一）就航測所108年4月29日農測調字第1089100260號函判釋之意見：

1、有關判釋（識）說明四第1項：判讀系爭位址藍色箭頭處陰影像不明顯云云，原告於申請圖說時業已詢問航拍單位，乃肇因當時航空影像片解析度尚不發達，經比對判讀系爭建物右側之2幢狹長鐵皮屋即可判知。80年航拍鐵皮屋似乎為同平面、81，84年系爭建物右側之2幢鐵皮屋已可判釋（識）為鐵皮屋南北向之洩水，故由此可知80年航拍底片確屬科技解析度不佳。

2、有關判釋（識）說明四第2項（81年）、第3項（84年），於其航照圖並註記凸起之結構物，構造物陰影、構造物側面等，顯見自81年航測所航空照片即可了解，原告屋頂增建物始於81年存在狀態，被告自始至終無法判釋（識）。航照判釋（識）乃我國高考科目，該項基本技能已是公務人員所具備之職能，若本身職能不足，以「無法判識」字

眼輕易裁罰原告，有違信賴保護原則等語，並聲明求為判決撤銷訴願決定及原處分（本院2卷223-224頁之言詞辯論筆錄參照）。

四、被告略以：

（一）原告為系爭建物7樓之1所有權人，於其上屋頂增建建築物，違反管理條例第9條第2項規定，前經臺中市南屯區公所（下稱南屯區公所）以106年10月27日公所農建字第10600026219號函復原告，有關系爭增建是否於該條例施行前增建，請檢具相關證明文件。嗣經臺中市政府住宅發展工程處（下稱住發處）以106年11月15日中市都住寓字第10600008213號函復南屯區公所，原告得檢附相關資料證明系爭增建係於該條例施行前興建（如稅務繳納文件等）。惟原告皆無法提出，復經南屯區公所檢附相關資料函轉被告處理（106年10月27日公所農建字第1060026219號函、106年11月16日公所農建字第1060028329號函、106年12月14日公所農建字第1060031097號函等），被告經審視相關資料，認定原告違反該條例第9條第2項規定，而以106年12月22日函請原告於107年1月29日前書面向被告陳述意見。經原告107年1月3日陳述意見及提出證物後，因尚無法釐清頂層增建之日期，住發處再以107年1月16日中市都住寓字第1070000861號函復原告，請於107年1月29日前舉證系爭增建情形係於該條例施行前（84年6月28日）既已存在的相關證明文件，倘屆期未提出將依規逕處。原告不服住發處107年1月16日函，逕提起訴願，經臺中市政府訴願審議委員會107年5月1日府授法訴字第1070091796號訴願決定書（下稱前訴願決定）不受理，因原告陳述意見時效已逾期限，仍無法針對違規情事表示法律或事實上陳述，被告

乃以原處分對原告加以裁處。

（二）原告主張系爭增建為建商興建，原告於交屋使用後未於屋頂平台額外增建，且原告與雙親均未實質居住迄今云云。惟原告於80年7月31日登記取得系爭建物7樓所有權，7樓之房屋稅起課年月為80年8月，然頂樓增建部分之房屋稅起課年月則為94年7月，兩者房屋稅起課年月不同。又頂樓增建物之構造別為「加強磚造」，與原告所有之7樓屬「RC造（鋼筋混凝土）」，有所不同，是該第8樓增建物與第7樓原始建築核認為不同時間建造完成，且屬於84年管理條例制定後之行為，遂以原告未依使用執照所載用途擅自變更使用，違反該條例第9條第2項規定，並依同條例第49條第1項第2款規定，以原處分加以裁處，並無違誤。

（三）原告主張系爭增建完成時間之判斷，得依航測所之航照圖加以認定。惟經審視航測所函復之臺中市○○區○○段○○○○○○○○○號土地建物，航照圖底片84P043-227、81P087-017、80P73-070等3件航照影像中所標示之建築物，僅能就當下所拍攝、光線角度所產生之陰影判讀建築物所在之位置，並無法從航照圖面上判讀該建築物之正確高度、相對位置及面積大小。系爭增建因座落於建物頂層，依照片所示難以辨認係系爭建物之第7層或第8層，且無法與104年8月14日違建通知書所標示之系爭違章建築位置及尺寸相互比對。又原告提供其母於頂樓照顧花草照片，照片拍攝日期顯示為82年4月10日，其原告母親身後牆面窗戶形式、柱面凸出位置與竣工圖所繪製之圖說及竣工照片無異，僅可推測在82年4月10日原告並無對該建築物頂樓梯間（即屋突處）作任何改變。再依修復工程科104年8月14日開立之違建通知書、南屯區公所106年12月14日函附件照

片，拍攝日期為106年12月13日，與原告提供照片比對，其窗戶位置、形式與牆面及柱位明顯不同。

（四）原告稱104年與被告之行政文書係與修復工程科之文書往返，惟查與本次行政處分無涉。另系爭案址亦經修復工程科認定係屬屋頂增建之違章建築無誤。

（五）原告主張被告之行政處分及各項行政文書寄達地已多次有誤，影響當事人權利云云。惟查，被告自接獲消防局協助查報、及南屯區公所依規辦理，至被告依違規現址、違建認定通知書及土地建物查詢資料登記之住址（臺北市○○區○○路○○○巷○○○號）函文通知改善，至被告發文予原告限期陳述意見期間，住發處及被告皆有接獲原告函復，但原告皆未提及送達地址疑義。嗣原告於訴願中提及戶籍地址爭議後，被告乃依原告陳述函請戶政機關查詢原告目前之戶籍地址處所（新北市○○區○○○道○段○○號24樓），並依此地址及違規現址寄送行政裁處書。依臺北高等行政法院96年度簡字第450號判決反向認定，在原告於訴願案表示送達地址疑義前，被告並不知該戶籍地址非其住居所，故被告依違規現址及自戶政機關查詢所得之戶籍地址送達，尚屬適法。再者，原告就上開函文均有就其內容表示意見或提起訴願等行為，可知原告受送達之權益並未受影響。

（六）原告稱被告未於其提出事實證明前逕予裁罰情事云云，查被告以106年12月22日函請原告於107年1月29日前書面向被告陳述意見，期間經原告提起訴願、補充訴願理由而至前訴願決定不受理已逾數月，故被告乃按行政罰法第42條規定，於裁處前給予原告陳述意見之機會，惟原告屆期仍未提出未違反管理條例第9條第2項規定之說明，故以原處

分裁處。原告謂被告逕予裁罰情事，委無足採。

（七）原告主張所提107年5月2日至系爭案址之會勘紀錄已確認屋頂平台並無妨礙逃生云云。惟查，該會勘紀錄之會勘意見僅原告表示「並無妨礙逃生」，被告（修復工程科）及消防局皆未表示「並無妨礙逃生」情事，而住發處未出席之原因乃本案尚在訴願審理當中，且亦以書面向市議員朱暖英服務處說明本案辦理情形。況現場會勘僅能勘查系爭頂樓有增建之事實，並無法由現場勘查而確認違規增建之時間。

（八）本件經消防局106年4月21日函檢附檢查通報單請被告協助查報，經南屯區公所查勘涉違反管理條例，遂依臺中市政府100年1月14日府授都住字第1000002401號公告，委任各區區公所辦理公寓大廈業務辦理後報請被告處理，至被告106年12月22日函請原告陳述意見為止，原告皆未能提出未違反該條例第9條第2項規定之資料。依臺中市政府建築管理系統查詢該址建築竣工勘驗照片及申請圖說，皆顯示系爭屋頂層於完工請領使用執照時，尚無違建增建構造物，該建物起造人登記亦為原告無誤。是參照最高法院82年度台上字第1802號、82年度台上字第2284號、85年度台上字第2389號判決及104年度台上字第1011號民事判決意旨，系爭增建已危害作為災害發生時能提供避難場所之用途，系爭增建之事實已使該平台喪失災害避難場所之設置目的及通常使用方法，依上述建築管理系統查詢資料、系爭增建部分之房屋稅繳交時間及構造別（7樓為RC造-鋼筋混凝土、增建8樓為加強磚造）判定，原處分於法有據等語，並聲明求為判決駁回原告之訴。

五、本件事實欄所載事實，有上開證據可稽，應堪認定。本件兩

造之爭點為：被告原處分是否合法？茲論述如下：

（一）本件應適用之法令：：

1、管理條例：

⑴第2條規定：「本條例所稱主管機關：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。」。

⑵第9條第2項及第4項規定：「（第2項）住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。‧‧‧（第4項）住戶違反第2項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。」。

⑶第49條第1項第2款規定：「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣4萬元以上20萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：‧‧‧二、住戶違反第8條第1項或第9條第2項關於公寓大廈變更使用限制規定，經制止而不遵從者。」。

2、臺中市政府組織權限劃分自治條例第2條第1項規定：「中央法令明定直轄市政府為地方主管機關，而使本市取得地方自治團體管轄權者，本府得以組織自治條例及相關機關組織規程為權限劃分」。

3、臺中市政府100年11月30日府授都工字第10001798081號公告：「‧‧‧公告事項：臺中市政府都市發展局執行下列法規之主管機關權限：‧‧‧三、公寓大廈管理條例及其子法。」。

（二）原告於80年7月31日因「第1次登記」而取得系爭建物7樓

之1所有權（本院1卷第175頁之建物查詢資料），前經消防局以上述106年4月21日函及通報單查報，原告於系爭建物頂樓上之系爭增建阻礙避難逃生平台，致有影響公共安全之虞。經東展大樓管理委員會（下稱系爭管委會）以106年5月17日郵局存證信函（本院2卷229-230頁，含南屯區公所106年5月12日公所農建字第1060011271號函），請原告於收到函後10日內辦理改善該阻礙避難逃生事項，惟原告並未改善。再經南屯區公所以106年10月18日公所農建字第1060025408號函（本院1卷131-133頁，含送達證書）、106年10月27日公所農建字第1060026219號函（本院1卷135-137頁，含送達證書）及106年11月16日公所農建字第1060028329號函（本院1卷143-145頁，含送達證書），請原告儘速完成改善並限期復知辦理情形，否則將報請被告加以裁處，惟原告逾期仍未改善，亦未提出系爭增建係完成於管理條例施行之前之證據。南屯區公所乃以106年12月14日公所農建字第1060031097號函（本院1卷147頁）報被告。被告以上述106年12月22日函（本院1卷49-50頁）通知原告陳述意見後，核認原告違反該條例第9條第2項規定之使用方法，符合該條例第49條第1項第2款情形，依同條例第49條第1項前段規定，以原處分對原告裁處罰鍰4萬元，並命限於107年7月10日前改善完成等情，已如前述，依上述法令規定，核屬有據。

（三）原告雖以前揭情詞以資爭議，然查：

1、原告為系爭建物之起造人之一（本院1卷211-213頁之臺中市政府工務局【下稱工務局】使用執照存根及使用執照名冊參照），於系爭建物竣工後，80年6月11日發放使用執照，原告即於80年7月31日登記為系爭建物7樓之1所有權

人（本院1卷189頁之建物查詢資料參照）。次依系爭建物之竣工勘驗照片（本院1卷207-209頁）及申請圖說（本院1卷201-205頁）所示，系爭建物頂層於完工請領使用執照時，除原本申請圖說上之白色磁磚突出物（圖說標示為機械室及水塔，本院1卷205頁）外，尚未存有任何違規增建之構造物。惟查，依被告107年5月2日會同消防局、修復工程科、臺中市議員朱暖英服務處及原告所做成之會勘紀錄（本院1卷55頁），及系爭建物於106年12月13日拍攝之頂樓現況照片（本院1卷413頁）可知，系爭建物7樓之1屋頂平台上，已增建一貼有白色磁磚之增建物（即本件系爭增建），業經被告104年8月14日認定為「既存違章建築」並通知原告在案（本院1卷169-173頁之違建認定通知書及照片參照，雖原告對該認定違章建築之處分提起訴願，惟嗣後撤回訴願而確定在案，本院1卷394-396頁之準備程序筆錄，及同卷419-435頁之該處分、附件、與被告104年9月23日中新都違字第1040157729號函參照）。依臺中市違章建築執行原則第2點規定可知，違章建築係以100年4月20日前後及87年10月1日前後之時點，區分為舊違建、既存違建及新違建，系爭增建既經認定為「既存違建」，且該處分業已確定在案，具有存續力，對當事人發生拘束力，原告即不得為相反之主張。又該處分為合法有效且嗣後未經撤銷，基於權力分立原則及構成要件效力，法院亦應尊重其效力。則系爭增建即可認定為87年10月1日之後至100年4月20日之前所興建，係於管理條例施行後（84年6月28日後）始存在，即有該條例之適用。

2、次依稅務局之房屋稅籍證明書（本院1卷191-192頁），系爭建物7樓之1屋頂平台上增建係於94年7月起課徵房屋稅

，益證系爭增建係於管理條例施行後始興建，即有該條例之適用。又南屯區公所分別以上述106年10月27日函（本院1卷135-136頁）及106年11月16日函（本院1卷143-144頁），限期請原告提供足資證明系爭增建係存在於管理條例施行前之相關文件，並經被告前揭106年12月22日函（本院1卷49-50頁）通知原告陳述意見，惟均未見原告提出系爭增建為該條例施行前即已存在之證明文件，被告乃認原告系爭增建違反該條例第9條第2項規定，依同條例第49條第1項第2款規定，以原處分處原告罰鍰4萬元，並限於107年7月10日前完成改善，依上述規定及說明，經核並無違誤。

3、原告主張：依80、81、84年航照圖及其所提供之82年度照片可知，系爭增建於80年即已存在，原告父母並未增建，且會勘紀錄亦無認定系爭增建有阻礙逃生之情形，被告未詳研判釋航照圖，逕原處分對之裁處，違反信賴保護原則云云。惟查：

⑴經航測所108年4月29日農測調字第1089100260號函（本院1卷461-467頁），及108年9月9日農測調字第1089100656號函（本院2卷139-145頁）復之判釋結果可知，上述航照圖僅能經由影像中物件所呈現之色調、形狀、紋理及陰影特徵，判讀系爭建物頂部未被遮蔽之物件其相對高度及樣態，並無法說明系爭建物之層數或頂部面積有無擴張減縮之情形，亦無法辨認有無系爭增建並對應於該航照圖上，是原告主張依其提出之航照圖即可認定系爭增建於80年間即已存在，即有誤解，尚非可採。

⑵次查，原告所提出其母於82年間在系爭建物頂樓平台旁整理盆栽時之照片，主張其與被告107年5月2日會勘頂樓平

台時之情形無異，可知原告並無增建云云。然查，依該照片（本院2卷75-77頁）所示，該82年照片內結構物之柱面凸出位置、窗戶形式及磁磚顏色樣式，雖與系爭建物竣工圖所繪製之圖說（本院2卷83-85頁）及竣工照片（本院2卷79-81頁）無異，惟此僅可證明原告當時並無對系爭建物頂樓平台上突出物（即圖說標示為機械室及水塔部分）做任何改變。依前開消防局之查報通報單及勘查照片（本院1卷122-123頁）、104年8月14日之違建認定通知書（本院1卷169-171頁）及106年12月13日拍攝之頂樓現況照片（本院1卷413頁）可知，系爭建物頂樓平台上之結構物現況與82年之照片相較，該結構物之窗戶形式位置、牆面及柱位均明顯不同，自難謂無增建之情形，亦難謂系爭增建與系爭建物於80年竣工圖說上載之白色磁磚突出物（圖說標示為機械室及水塔）為相同。況如前述，系爭建物7樓之1上之白色磁磚增建部分既經認定為「既存違建」之處分確定具有存續力，原告就此即不得主張其非87年10月1日之後至100年4月20日之前所興建。又上述107年5月2日會勘紀錄中，消防局人員廖志華表示系爭增建即RF消防設備不符合規定，其會勘結論亦認定系爭「屋頂平台並經本府消防局勘查結果，消防設備不符合規定，是系爭增建阻礙頂樓平台逃生之違規事實，已甚明確。是消防局查報原告於系爭建物上有增建阻礙頂樓避難逃生平台，經被告認定違反管理條例之規定，亦如前述。則原告主張系爭增建於80年即已存在，其未增建，且未有阻礙逃生情形云云，亦有誤解，即非可採。

4、如前所述，系爭增建，業經被告104年8月14日認定為「既存違章建築」而確定在案，依法係屬87年10月1日之後至1

00年4月20日之前所興建，為管理條例施行後（84年6月28日後）始存在，有該條例之適用。是原告主張系爭增建於80年即已存在，係在管理條例施行前即已興建，原處分對之加以裁處，違反法律不溯既往原則云云，亦有誤解，不可採取。

5、又查系爭增建因未申水電，分別使用系爭建物7樓之1之水電（本院2卷227頁之言詞辯論筆錄中原告之陳述），依該建物7樓之1之水、電費資料（本院2卷125-134頁之台灣電力股份有限公司108年8月22日台中字第1081180257號函及附件、台灣自來水股份有限公司第四管理處台中服務所108年8月20日台水四中所計字第1082104295號及附件）顯示，98至107年間多數月份之水電使用量及費用均在底度以上，可見原告實際上有使用上述房屋，原告主張其與雙親並未實質居住使用迄今，核與事實不符。且原告縱非系爭增建之行為人，然其既為原告所有及管理使用人，則其對於系爭增建應具有事實上管領能力，為有排除頂樓平台違規使用所生不良影響之狀態責任人，應對該違規使用狀態負改善義務之責任。故原告主張其非增建行為人，被告以原處分對之裁處，係濫用權力，並違反行政程序法第10條規定云云，亦非可採。

6、至於原告請求傳訊證人楊妙香、謝大本、江世弘、廖志華及朱暖英議員服務處古小姐（本院2卷173-175頁之原告聲請狀），並聲請本院至現場勘驗（本院1卷249-250、263頁之聲請勘驗狀及準備書狀），因本件事證已臻明確，經核皆無必要；且兩造其餘主張及舉證，與本件判決結果不生影響，故不逐一論述，併此敘明。

7、末查，原告聲請閱覽本件卷內104年4月17日及104年8月10

日之檢舉文件部分（本院2卷177-181之原告108年9月30日函參照），惟本件並未以上述檢舉文件為認定事實之證據，依法無提示原告閱覽並為攻擊防禦之必要。況該資料若不予保密，將洩漏檢舉人之個資，並危及其人身安全，故原告此部分之聲請，亦應駁回之。

六、結論：原處分依法核無不合，訴願決定予以維持，亦無違誤。原告訴請撤銷為無理由，應予駁回，依行政訴訟法第98條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　13　　日

臺中高等行政法院第二庭

審判長法官　王　德　麟

法　官　蔡　紹　良

法　官　詹　日　賢

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書（均須按他造人數附繕本）；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。未表明上訴理由者，逕以裁定駁回。

上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書，但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人：

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所　需　要　件
（一）符合右列情形之一者，得不	1.上訴人或其法定代理人具備律師資格或為教育部審定合格之大學或獨

委任律師為訴訟代理人	立學院公法學教授、副教授者。 2.稅務行政事件，上訴人或其法定代理人具備會計師資格者。 3.專利行政事件，上訴人或其法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
（二）非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	1.上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2.稅務行政事件，具備會計師資格者。 3.專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4.上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。
是否符合（一）、（二）之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出（二）所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　13　　日

書記官　詹　靜　宜