

壹、案由：據訴，桃園市政府未依違章建築處理辦法規定，詳查其所坐落該市中壢區長沙路36巷○號頂樓（7樓），係建商於79年間建造之違章建築，屬舊有違建得准予修繕，即率予查報拆除，損及權益；且單獨將桃園市中壢區長沙路36巷○號違建排入違章建築審議小組，卻未依違建拆除作業要點排拆，涉有差別待遇等情案。

貳、調查意見：

「據訴，桃園市政府未依違章建築處理辦法規定，詳查其所坐落該市中壢區長沙路36巷○號¹頂樓（7樓）²，係建商於79年間建造之違章建築，屬舊有違建得准予修繕，即率予查報拆除，損及權益；且單獨將桃園市中壢區長沙路36巷○號³違建排入違章建築審議小組，卻未依違建拆除作業要排拆，涉有差別待遇等情」乙案，經本院函⁴請桃園市政府說明上開違建之違建規模態樣、檢舉查報過程、拆除系爭違建前、中、後照片以及該府為不同行政行為之理由等；並於107年1月29日詢問桃園市政府建築管理處處長王振鴻等相關主管承辦人員。今調查完竣，茲列述調查意見如下：

一、桃園市政府之前身桃園縣政府於97年3月19日拆除坐落原桃園縣中壢市龍岡路二段○號頂樓違建物，並無違法。

（一）桃園市政府之前身桃園縣政府為遏止新違章建築產生及解決該縣違章建築，以維護公共安全、公共交通、公共衛生及市容觀瞻，依建築法第25條⁵、第86條⁶及內政部84年2月6日（84）內營字第8472179號函規定，於93年8月13日訂有「桃園縣政府執行違章建築拆除作業要點」（下稱違建拆除作業要點），以分類、分階段處理違章建築。嗣後，桃園市政府

¹ 原桃園縣中壢市龍岡路二段○號。

² 買賣原因發生日：96年10月26日；登記日期：96年11月12日。

³ 原桃園縣中壢市龍岡路二段○號。

⁴ 106年10月18日處台調肆字第1060831867號函。

⁵ 建築法第25條：「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。……直轄市、縣（市）（局）主管建築機關為處理擅自建造或使用或拆除之建築物，得派員攜帶證明文件，進入公私有土地或建築物內勘查。」

⁶ 建築法第86條：「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。」

另以105年4月18日訂定「桃園市違章建築處理要點」，且以施工中及影響公共安全之違建列為優先拆除對象，並視影響公共安全程度、年度經費及拆除能量依序辦理拆除。

(二)因民眾於96年12月3日檢舉，中壢市公所96年12月5日查報：「中壢市龍岡路2段○號6及7樓現況正在室內裝修作套房使用(7樓增建)」。依中壢市公所96年12月17日違章建築查報單⁷所載，上開違建係屋頂7樓鋼筋混凝土造違建、增建，面積約80平方公尺(20mx4m)，高度約4公尺，室內裝修變更為套房使用，依違建拆除作業要點初步判斷違建態樣為A5類(公寓大廈共用部分擅自搭建，有礙消防救災及逃生安全之違章建築)。有關上開違建是否有礙公共安全、消防安全等情之認定，依違建拆除作業要點第6點第3款第2項⁸規定，須經該府消防局、工務局使用管理課認定，故有關影響公共安全、消防安全部分分別經由該府工務局使用管理課97年1月9日簽准：「…應屬有礙公共安全…」，以及該府消防局同年1月17日桃消預字第970110092號函說明二：「…該場所消防安全設備未符規定…」，該府同年2月13日遂依上開簽准認定：「有礙消防救災及逃生安全之違章建築」，並依要點規定分類由A5類更改為A3類第1目，辦理公告拆除，於97年3月19日拆除完畢在案。

(三)依該府提供書面資料附件9中檢附管理委員會「2007年12月2日健行大廈開會紀錄」載明：「中壢市龍岡

⁷ 96年12月17日中市都字第0960067679號違章建築查報單。

⁸ 前揭違章建築認定之權責單位：

1. 影響消防救災：本府消防局。
2. 影響共同使用者權益：本府工務局(使用管理課)。
3. 有礙逃生安全：本府工務局(使用管理課)。

路二段○號6樓（6B）與頂樓違建，內部密集改建為16間套房⁹，將租給學生。改建工程恐有危及大樓結構與住戶安全之虞……○號6樓屋主張○安先生於改建工程之前，並未告知本大廈管理委員會，並出示建築師及有關建築主管機關核發之許可執照，即強行施工。本委員會先後於11月25日及12月2日召開2次會議，並請張○安夫婦出席。大樓全體住戶告知改建工程有影響大樓結構安全之虞……。管委會要求6B屋主張先生應立即停止施工，並請建築師或相關技師做結構安全之鑑定，但未獲回應且持續施工。……」嗣後，該大樓住戶檢附陳情書、前揭會議紀錄及系爭違建施工照片，於96年12月27日郵寄前縣府工務局拆除大隊在案。

（四）本院詢據桃園市政府建築管理處王振鴻處長表示，該府查處時，原桃園縣中壢市龍岡路二段○號6樓及7樓為同一人「胡○華」¹⁰所有，其中6樓雖為合法建築，惟其未辦理室內裝修申請審查許可，即已違反建築法第77條之2第1項第1款規定，該府亦針對6樓合法建築許可範圍內為不法室內裝修行為，以97年1月7日府工使字第970005745號裁處書請建物所有權人胡○華改善在案。其將上開違建6、7兩樓內部原鋼筋混凝土牆全部拆除，另外以磚牆隔間改建成16間套房，明顯已增加原違建之不法態樣，與7樓究否為79年間建商即已完成之既存違建無涉；況且違建拆除作業要點並無容許既存違建得以修繕之規定，加上「原屋頂違建拆除原隔間為套房」之事實，顯非「在原規模範圍內，以非永久性建材

⁹ 依住戶96年12月25日陳情書（附照片）所載：「……張○安與胡○華夫婦將6、7兩樓內部原鋼筋混凝土牆全部拆除，另外以磚牆隔間改建成16間套房。……」

¹⁰ 陳訴人張○安之妻。

¹¹為修理或變更」¹²，更與一般社會通念所認識之修繕不同，其變更使用、室內裝修、屋頂違建（擅自建造）等建築行為，分別違反建築法第第25條、73條¹³、第77條之2¹⁴、第86條、第91條¹⁵、第95條之1¹⁶。經該府工務局97年1月3日函¹⁷請權責單位勘查，該府消防局及工務局認定，改列A3類第1目「在供公眾使用建築物¹⁸屋頂避難平台、…影響共同使用者權益，有礙消防救災及逃生安全之違章建築」；同年2月20日公告拆除¹⁹；同年3月19日經違建人胡○華簽立同意拆除切結書，「無條件接受桃園縣政府

¹¹ 桃園市違章建築處理要點第2點第8款：「非永久性建材：指除鋼筋混凝土、鋼骨（不包含小尺寸之H型鋼）、鋼骨鋼筋混凝土、加強磚造等以外之材料。」

¹² 桃園市違章建築處理要點第2點第4款：「修繕：指建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架，在原規模範圍內，以非永久性建材為修理或變更，且其中任何一種修繕項目未有過半者。」

¹³ 建築法第73條：「建築物非經領得使用執照，不准接水、接電及使用…（第1項）。建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第9條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。…（第2項）。」

¹⁴ 建築法第77條之2：「建築物室內裝修應遵守左列規定：

一、供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可，非供公眾使用建築物，經內政部認為必要時，亦同。但中央主管機關得授權建築師公會或其他相關專業技術團體審查。

二、裝修材料應合於建築技術規則之規定。

三、不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。

四、不得妨害或破壞保護民眾隱私權設施。

前項建築物室內裝修應由經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。

室內裝修從業者應經內政部登記許可，並依其業務範圍及責任執行業務。

前三項室內裝修申請審查許可程序、室內裝修從業者資格、申請登記許可程序、業務範圍及責任，由內政部定之。」

¹⁵ 建築法第91條：「有左列情形之一者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除：

一、違反第73條第2項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者。

……」

¹⁶ 建築法第95條之1：「違反第77條之2第1項或第2項規定者，處建築物所有權人、使用人或室內裝修從業者新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦，逾期仍未改善或補辦者得連續處罰；必要時強制拆除其室內裝修違規部分。」

¹⁷ 97年1月3日府工違字第0960002736號函。

¹⁸ 依內政部64年8月20日台內營字第642915號函訂定「供公眾使用之建築物之範圍」第20點規定，「6層以上之集合住宅（公寓）」為供公眾使用之建築物。

¹⁹ 97年2月20日府工違字第0970053459號函。

強制拆除前揭違章建物」，同日拆除完畢。

(五)陳訴人主張上開違建係建商於79年間建造之違章建築，屬舊有違建，得准予修繕，該府率予查報拆除，損及權益等語。惟查：

- 1、上開違建所有權人胡○華將其所有6、7兩樓內部原鋼筋混凝土牆全部拆除，另外以磚牆隔間改建成16間套房，明顯已增加原違建之不法態樣，與7樓究否為79年間建商即已完成之既存違建無涉，已如前述。該府於97年9月19日函內政部，將該縣新舊違章建築劃分日期訂為85年8月15日，並經該部於97年10月6日²⁰同意備案，嗣依違章建築處理辦法第11條第3項²¹規定，於99年2月4日²²公告該縣新舊違章建築劃分日期為85年8月15日，於未公告新舊違建劃分日期前，均依當時違建處理之相關規定循序處理。現行桃園市違章建築處理要點亦以分類、分階段處理違章建築，對新、舊違章建築之處理並無差異。依違章建築處理辦法第11條規定，新舊違章建築之劃分日期，其意旨僅在規範違建拆除期程而已，非屬違建拆除之阻卻違法事由。再者，新舊違章建築之劃分日期在行政法定性上，實屬該府判斷餘地範疇，即該府就新舊違章建築之劃分日期得為判斷及決定，而此決定與否，並不妨礙違建拆除。因此，陳訴人所陳：「縣府遲於99年2月4日始公告該縣(現為桃園市)新舊違章建築劃分日期為85年8月15日，足徵97年間拆除上開違建，顯未依

²⁰ 97年10月6日內授營中字第0970807866號函。

²¹ 違章建築處理辦法第11條第3項：「新舊違章建築之劃分日期，依直轄市、縣(市)主管建築機關經以命令規定並報內政部備案之日期。」

²² 99年2月4日府工違字第0990050273號公告。

違章建築處理辦法規定辦理」等語，係屬誤解。

2、違建拆除作業要點並無容許既存違建得以修繕之規定，加上上開違建所有權人胡○華將「原屋頂違建拆除原隔間為套房」之事實，顯非「在原規模範圍內，以非永久性建材為修理或變更」，更與一般社會通念所認識之修繕不同，已如前述。違章建築處理辦法第12條²³係授權地方政府「得」訂定違建修繕之規定，並非強制規定地方政府「應」訂定之，桃園市政府於105年6月1日修訂桃園市違章建築處理要點，明訂違章建築修繕規定²⁴，於法令生效日之後，違建始有修繕規定之適用，並無違法。因此，陳訴人所陳：「舊違章建築在未依規定拆除或整理前，得准予修繕，惟桃園市違章建築修繕之規定於105年6月1日始新訂於桃園市違章建築處理要點，致旨揭違建尚無修繕規定之適用，該府顯有怠職」等語，洵有誤解。

(六)綜上，上開違建所有權人胡○華未辦理室內裝修申請審查許可，即將6、7兩層樓內部原鋼筋混凝土牆全部拆除，另以磚牆隔間改建成16間套房，經管理委員會決議認有危及大樓結構與住戶安全之虞，要求立即停工，卻未獲回應且持續施工；且經該府消

²³ 違章建築處理辦法第12條：「舊違章建築在未依規定拆除或整理前，得准予修繕，但不得新建、增建、改建、修建（第1項）。前項舊違章建築之修繕，得由直轄市、縣（市）政府訂定辦法行之（第2項）。

²⁴ 桃園市違章建築處理要點第2點：「本要點之用詞定義如下：（一）舊違章建築：指升格前桃園縣轄內於民國八十五年八月十五日以前興建完成之違建。（二）施工中違建：指工程尚未完成，現場有工人、機具、施工材料、廢料或其他足證施工階段尚未完成之情事，或已完成尚未進駐使用者。……（四）修繕：指建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架，在原規模範圍內，以非永久性建材為修理或變更，且其中任何一種修繕項目未有過半者。……（八）非永久性建材：指除鋼筋混凝土、鋼骨（不包含小尺寸之H型鋼）、鋼骨鋼筋混凝土、加強磚造等以外之材料。（九）小尺寸之H型鋼：指高度不超過一百五十公釐、寬度不超過一百二十五公釐、中間版厚度不超過九公釐之鋼材。」

防局、工務局使用管理課現勘，認有妨礙消防救災及逃生安全，列屬違建拆除作業要點第6點第3款（A3類）第1目「在供公眾使用建築物屋頂避難平台、…影響共同使用者權益，有礙消防救災及逃生安全之違章建築」，於97年2月20日公告拆除。同年3月19日經違建人胡○華簽立同意拆除切結書，「無條件接受桃園縣政府強制拆除前揭違章建物」，前桃園縣政府拆除上開違建，並無違法。

二、桃園市政府明知原中壢市龍岡路二段○號第1至6層磚造增建違建物未依法申請建築執照，且坐落防火間隔（巷）上，經97年3月6日民眾檢舉、公所查報，已嚴重違反建築法規定；且該府自承同一街廓僅有該違建物並無其他違建物，卻以「同一街廓應一併查報」、「拆除能量不足」為由，長期放任該違建物存在迄今，未予拆除，核有嚴重違失。退步而言，縱其所辯其因拆除能量不足而無法拆除等語屬實，其未依法對於該違建物之所有權人、使用人為與拆除能量無關之罰鍰、勒令停止使用、移送司法機關等處分，核有明確違失。

（一）按建築法第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86條：「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²⁵情事之一者，並得封閉其建築物，限期修改

²⁵ 建築法第58條：「建築物在施工中，直轄市、縣（市）（局）主管建築機關認有必要

或強制拆除之。」次按，第73條第1項本文規定：「建築物非經領得使用執照，不准接水、接電及使用。」再者，同法第94條：「依本法規定停止使用或封閉之建築物，非經許可不得擅自使用；未經許可擅自使用經制止不從者，處1年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣30萬元以下罰金。」

(二)因民眾於97年3月6日檢舉，同日中壢市公所查報，原中壢市龍岡路二段○號建物係屬未依法申請建築執照之違建物，「違建情形為第1至6層磚造增建」，依該公所97年3月10日中市都字第0970011649號違章建築查報單所載，上開違建係1~6層磚造增建，第1層高度約3.5公尺，面積約135平方公尺（15mx9m）；第2~6層高度共17.5公尺，每層面積約81平方公尺（9mx9m）。此符合違建拆除作業要點第6點第3款第2目規定：「搭建在防火間隔（巷）之違章建築。但同一街廓應一併查報，併提審議會議決。」該府97年1月3日府工違字第0960423772號函請權責單位勘查；依違建拆除作業要點第8點規定於97年8月13日排入違章建築審議小組第43次會議審議，97年8月26日府工違字第0970278872號函示審議決議：「俟拆除能量充裕後執行。」

(三)上開違建為第1至6層磚造增建之建築行為，且6層分屬不同所有人，各層各戶為屋後防火間隔（巷）之搭建，違反建築法第25條、第86條。本院詢據桃園

時，得隨時加以勘驗，發現左列情事之一者，應以書面通知承造人或起造人或監造人，勒令停工或修改；必要時，得強制拆除：

- 一、妨礙都市計畫者。
- 二、妨礙區域計畫者。
- 三、危害公共安全者。
- 四、妨礙公共交通者。
- 五、妨礙公共衛生者。
- 六、主要構造或位置或高度或面積與核定工程圖樣及說明書不符者。
- 七、違反本法其他規定或基於本法所發布之命令者。」

市政府建築管理處王振鴻處長表示：防火間隔（巷）之留設旨在防阻火災之蔓延²⁶，故須同一街廓一併查報、拆除，惟該府建管資訊系統中，同一街廓尚無列管類同上開違建之紀錄，該府單獨將上開違建排入違章建築審議小組，而未依違建拆除作業要點第7點²⁷「由本府工務局填發拆除單，於30個工作天內拆除」規定辦理排拆之理由，乃因上開違建尚符合違建拆除作業要點第6點第3款第2目規定，故踐行「提審議會會議議決」程序等語。

（四）關於桃園市政府何以迄今均無充裕能量以執行上開違建之拆除作業一節，依該府提供書面資料及詢據桃園市政府建築管理處王振鴻處長表示：違建標的之認定及其執行方式係屬該府判斷範疇，上開違建不法事實仍復存在，亦納入現行「桃園市違章建築處理要點」賡續列管處理，最終上開違建自當在去化過程中遭拆除等語。

（五）經查，上開第1至6層磚造增建違建物未依法申請建築執照，且坐落防火間隔（巷）上，經97年3月6日民眾檢舉、同日公所查報，已嚴重違反建築法規定；且該府自承同一街廓僅有該違建物並無其他違建物，卻以「同一街廓應一併查報」、「拆除能量不足」為由，長期放任該違建物存在迄今，未予拆除，核有嚴重違失。退步而言，縱其所辯其因拆除能量不足而無法拆除等語屬實，其未依法對於該違建物之所有權人、使用人為與拆除能量無關之罰緩、勒令停止使用、移送司法機關等處分，核有明確違失。

²⁶ 內政部營建署72年1月9日台內營字第123824號函參照。

²⁷ 違建拆除作業要點第7點：「第6點第1款至第4款其執行方式如左：（一）經各目的事業主管機關（單位）認定後，由本府工務局填發拆除單，於30個工作天內拆除。（二）若違章建築規模龐大，需召開勘前會議以維執行安全者，則工期順延。」

參、處理辦法：

- 一、調查意見二糾正桃園市政府。
- 二、調查意見函復陳訴人。
- 三、檢附派查函及相關附件，送請內政及少數民族委員會處理。

調查委員：高鳳仙