

## 調 查 意 見

壹、案由：據訴，臺北市政府都市發展局等疑坐視該市信義區松信路87號永順大廈地下一樓停車場違法，由原設計法定17部停車位擴充至199部停車位，破壞該大廈結構柱體。103年遭舉報後，經該市建築管理工程處認屬違章建築，惟迄今未見依法執行拆除，反而疑擬不當同意該違建補辦建照以就地合法，涉有違失等情案。

一、臺北市政府都市發展局及臺北市建築管理工程處對於86年5月23日已認定永順停車場(永吉路185號地下樓)之「新違建」，臺北市建管資訊系統於86年9月28日恣意登錄為「既存違建」，後於103年11月17日針對「松信路87號(永順大廈)地下防空避難室」核無查報資料，並貿然於104年3月27日認定既存違建、104年4月10日部分面積為既存違建，均屬謬誤，嗣後再於104年8月10日更正記載該停車場全部均為「新違建」。該府對於該停車場究竟為「新違建」或「既存違建」之前後記載不一，肇致公信力倍受質疑，洵有疏失。

(一)按建築法第25條、第86條規定略以：「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。違反第25條之規定，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。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。」依據違章建築

處理辦法第2條、第5條前段及第7條第1項規定略以：「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。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……違章建築拆除時，敷設於違章建築之建築物設備，一併拆除之。」復依臺北市違章建築處理規則第4條第1項第1款及第2款、第5條第1項、第25條第1項規定略以：「新違建係指84年1月1日以後新產生之違建。既存違建係指53年1月1日以後至83年12月31日以前已存在之違建。新違建應查報拆除……既存違建應拍照列管，列入分類分期計畫處理。但大型違建、列入臺北市政府專案處理，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，由都發局訂定計畫優先執行查報拆除。」又依據臺北市政府95年7月5日府工建字第09560103901號公告：「臺北市政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日起依規定委任臺北市政府都市發展局(下稱都發局)辦理。」此均為查報未經許可而擅自建造或使用或拆除之建築物，及新違建與既存違建之認定依據，都發局及所屬臺北市建築管理工程處(下稱建管處)得派員實施勘查，以利執行之明文規定。

(二)本案永順大廈係指69年3月開工，建造執照為68建(松山)(五)字第055號，70年12月竣工，使用執照為70年使字第2170號之鋼筋混凝土造12層289戶之住商混合使用大樓，地下一樓面積3,808.49m<sup>2</sup>、高5公尺，用途為防空避難室、停車場、超級市場，並無夾層之設置；原地址為臺北市信義區永吉路

183巷2號至22號、185號至185-2號及187巷1號至19號。又依建物登記謄本顯示，永順大廈為信義區虎林段四小段01611建號，建物門牌為「永吉路185號地下」，建物坐落地號：虎林四小段0785-0000、0786-0101，總面積為3,669.57m<sup>2</sup>。惟查臺北市政府對於本案臺北市信義區永吉路185號地下室夾層違建違章建築受理檢舉及查報認定略為：

- 1、臺北市政府工務局以86年5月23日北市工建字第8631580800號新違建拆除通知單，認定永順停車場(信義區永吉路185號地下樓)為「新違建」。
- 2、臺北市建管資訊系統(86年9月28日資料)：「信義區永吉路185號地下樓(夾層報備)086-02011100(違建面積：2,640m<sup>2</sup>；違建種類：增建；違建位置：夾層；施工程度：既存違建)。」
- 3、建管處違建查報隊103年11月17日接獲民眾反映，松信路87號(永順大廈)地下防空避難室涉有夾層違建危害公安情事，經查建管系統資料，松信路87號地下一樓並無查報資料。都發局以103年11月24日北市都建字第10360933300號函復陳情人：「臺北市信義區松信路87號(永順大廈)地下防空避難室改成停車場一案，經建管處派員現場勘查，地下室增設夾層供停車使用係屬違建，惟因無法判斷該違建夾層完成時間，且其材質非屬新穎，是依規予以拍照存證。」
- 4、都發局以104年3月27日北市都建字第10460181200號、第10460186600號函查報通知違建所有人(違建類別：增建、既存違建)，臺端所坐落臺北市信義區松信路87號地下一樓夾層之構造物，違建面積分別為2,640m<sup>2</sup>及760m<sup>2</sup>(共3,400m<sup>2</sup>)，已違反建築法第25條規定，依同法第86條規定，應

予拆除。

- 5、都發局以104年4月10日北市都建字第10460207300號函(83年以前既存違建，面積2,320m<sup>2</sup>)及10460208100號函(84年以後新違建，面積504m<sup>2</sup>)查報通知違建所有人，臺端所坐落臺北市信義區松信路87號地下一樓夾層之構造物，已違反建築法第25條規定，依同法第86條規定，應予拆除。
- 6、都發局以104年8月10日北市都建字第10480757000號函知李○鉉，有關都發局104年4月10日北市都建字第10460207300號函違建類別誤植為「既存違建」，應更正為「新違建」。

(三)前揭「新違建」及「既存違建」之認定前後變更不一之情事，詢據臺北市政府以105年4月22日府都建字第10532672800號函查復略以：「本案因：(1)地址改編；(2)86年迄今已事隔18年；(3)現有承辦人及各級長官皆未經手本案；(4)86年迄今亦未有改編住址後之電腦記錄」、「民眾一再質疑本案夾層違建為84年以後之新違建，由建管處秘書室協助查察86年度違建檢舉案等檔案歸檔資料，調出86年5月23日違建查報函相關資料，及86年12月18日駁退違建所有人夾層報備申請，依此確認104年4月10日查報處分之違建夾層應皆為84年以後新違建，故於104年8月10日將104年4月10日既存違建處分函更正為84年以後『新違建』。」復據臺北市政府提供臺北市信義區虎林段四小段1611號建物(門牌：臺北市永吉路185號地下)之歷年所有權人變動情形等相關佐證資料，亦證實永順大廈地下室原經營超商之松青商業股份有限公司，於81年12月24日登記買賣、86年4月29日登記買賣權利人變更為徐○娜；經濟部核准該公司永吉分公司於77年09月16設

立登記，並於85年12月05日核准廢止登記；且建管處86年4月間進行違建查報，拍攝存有現場施工中照片，及臺北市政府警察局信義分局86年4月23日北市警信義六字第8660798400號函說明地下室防空避難室被違規改為雙層停車場，尚在施工中情事。據此產權登記變動及營業、註銷登記及建管處相關查處資料所示，永順大廈地下室夾層違建應屬84年以後搭蓋之「新違建」。

(四)本案永順大廈地下停車場原地址「永吉路185號」雖經使用者擅自變更為「松信路87號停車場」，惟核其建物登記謄本顯示建物門牌仍為「永吉路185號地下」，並無異動，然都發局暨所屬建管處得派員實施勘查，對於新違建與既存違建之認定至為關鍵，且涉及未經許可而擅自建造或使用之違建築物查報重要事項，均影響民眾權益甚大。然而，都發局及建管處對於86年5月23日已認定永順停車場(永吉路185號地下樓)之「新違建」，臺北市建管資訊系統於86年9月28日恣意登錄為「既存違建」，後於103年11月17日針對「松信路87號(永順大廈)地下防空避難室」核無查報資料，並貿然於104年3月27日認定既存違建、104年4月10日部分面積為既存違建，均屬謬誤，嗣後再於104年8月10日更正記載該停車場全部均為「新違建」。該府對於該停車場究竟為「新違建」或「既存違建」之前後記載不一，肇致公信力倍受質疑，洵有疏失。

二、臺北市政府於86年4月起即知悉本案違建搭蓋，建管處雖於86年12月18日函復違建所有人，駁退地下室夾層違建報備申請案，惟並未持續查處或追蹤輔導，造成後續永順大廈管理委員會與該大廈地下室停車場管理自治會立場相左。臺北市政府雖定於105年6月間

拆除夾層違建，卻因臺北高等行政法院裁定停止執行而未能拆除，該府允宜停止執行裁定撤銷後，依法執行後續拆除事宜。

- (一)依據「臺北市違建夾層屋處理方案」(臺北市政府86年8月13日府工建字第8606170400號函訂定並自即日起實施)第4點規定：「已違建夾層屋者：夾層屋違建勢必對容積管制造成衝擊，經由既存夾層違建數量推估其尚在現有公共設施可容許範圍內者，得予有條件放寬處理如下：一、夾層屋違建於本方案公告前施工完成者，應於公告日起1個月內向主管建築機關報備，並應於公告日起4個月內補齊經相關專業技師簽證認無礙結構安全，及經建築師簽證無礙消防安全之證明，經查核後拍照列管列入分類分期處理。二、如未於期限內辦理申報者，工務局建管處主動查察，一經檢舉查報即以新違建認定，即報即拆。對出售違建夾層屋之建商及代銷業者涉有詐欺時，依法予以函送地檢署偵辦。」
- (二)本案臺北市政府工務局以86年4月8日北市工建字第8630334600號書函通知違建所有人，依建築法規定補行申請執照，並以86年5月23日北市工建字第8631580800號新違建拆除通知單，違建人姓名：永順停車場；違建地點：信義區永吉路185號地下樓；違建事實：未申領執照擅自建築，違反建築法第25條、第86條及違章建築處理辦法第2條之規定。案經永順停車場違建所有人徐○娜於86年5月26日、6月18日兩次陳情，質疑行政程序不完備，而未收到86年4月8日之補照通知函；復於86年8月21日提出「違建夾層屋報備書」，嗣經建管處86年12月18日函復，因不符「臺北市違建夾層屋處理方案」規定，駁退地下室夾層違建報備申請案，並請依建築相關

法令申請執照，惟並未敘明報備申請不符合前揭處理方案之理由，無從得知地下室夾層停車場是否適用「臺北市違建夾層屋處理方案」。

- (三)經查本案永順大廈建築物以70年使2170號使用執照，並依修正前土地登記規則第69條至74條之規定，以71年松山字第103970號辦理建物所有權第一次登記，復依使用執照記載非屬共同使用性質，並已編列門牌者，得視同一般區分所有建物，申請單獨編列建號。又依內政部80年9月18日台內營字第8071337號函釋：「區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間均不得與主建築物分離，應為該區分所有建築物全體所有權人所共有。……基於法律不溯既往原則，並避免購屋糾紛影響人民權益，對新申請建造執照之案件，應依前開結論辦理。」故本案建物既屬區分所有建物，係於內政部上開函釋前申請建造，並辦竣建物所有權第一次登記為專有部分之建物，臺北市松山地政事務所即依土地登記規則就區分所有建物等法令及內政部函釋事項，辦理相關建物登記、產權移轉登記。且據陳訴人提供之「停車位買賣契約書」及「用地產登記收費明細表」顯示，永順大廈地下室原所有權人由原法定17部停車位擴充至199部停車位，復以公共設施之防空避難室或相關獨立產權方式登記。卷查本案信義區虎林段四小段01611建號之建物登記第二類謄本，建物門牌為「永吉路185號地下」，建物共同所有權人163人，其中權利範圍2935656分之15300者有128人、2935656分之30600者有7人、2935656分之45900者有2人，其餘權利範圍為16146108分之84150、81546分之425不等者有26人，登記日期分別為86年5月19日、89年4月11日、

95年2月24日、99年9月21日不等，登記原因為「買賣」，亦為相符之產權處分、移轉或設定負擔情事。

(四)復查臺北市政府以88年3月26日經以府工建字第08800052000號函同意成立「永順大廈管理委員會」；另永順大廈地下層建物所有權人蔡○偉等163名以私人契約方式，成立「永順大廈地下室停車場管理自治會」，審閱相關光碟資料(媒體報導、電視評論節目、協調會錄音及市議會質詢概要)，雙方各有堅持、互不退讓。前揭大廈管理委員會主張地下室夾層違建應儘速依法強制執行拆除；而停車場管理自治會則主張地下停車場經專業技師鑑定後，並無結構安全疑慮，違建拆除應針對危及建物結構安全之頂樓加蓋或陽台外凸案件優先處理，且近2百個停車位之所有權人買賣不動產之初，亦無從查知業者涉及夾層違建等情事等語。

(五)又查臺北市政府法規委員會曾以96年6月23日北市法二字第09601237900號函)函復都發局，有關對違章建築所有人處以怠金之可行性，提及：「違章建築之拆除，執行機關並非不能委託第三人代履行，再向執行對象收取費用，倘為收嚇阻之效果，故意捨棄可達成強制執行目的之手段不為，而連續處以怠金，似並不適當。…主管建築機關得命違建人自行改善，行為人如不改善，主管機關亦僅得以代履行方式達成強制拆除之目的。…惟涉及未經許可擅自使用者，依建築法規定應處以罰鍰，並勒令停止使用補辦手續。」另據臺北高等行政法院105年6月2日以105年度停字第71號裁定，臺北市政府原訂105年6月8日拆除本案夾層建物之處分停止執行，係因原處分所記載之「違建所有人」，未符明確性原則，且原處分涉及199個停車位所有權人財產損



害，如以每個汽車停車位市值150萬元計算，其金額已高達2億9,850萬元，自有其聲請停止執行之實益，且有權利保護之必要。且建管處於105年8月5日簽請市長柯文哲核定，依臺北市政府法務局釋示撤銷都發局105年1月21日、3月3日北市都建字第10561556100號及第10566287000號函之裁罰怠金之處分，並將持續追蹤司法爭訟進度，俾作為後續執行拆除之依據。

(六)綜上，臺北市政府於86年4月起即知悉本案違建搭蓋，建管處雖於86年12月18日函復違建所有人，駁退地下室夾層違建報備申請案，惟並未持續查處或追蹤輔導，造成後續永順大廈管理委員會與該大廈地下室停車場管理自治會立場相左。臺北市政府雖定於105年6月間拆除夾層違建，卻因臺北高等行政法院裁定停止執行而未能拆除，該府允宜停止執行裁定撤銷後，依法執行後續拆除事宜。

調查委員：高委員鳳仙