

壹、案由：據訴，嘉義市西區大安街○○號等4間新建建築物停車空間違建，未見嘉義市政府依法妥適處理，涉有違失等情案。

貳、調查意見

一、嘉義市政府工務處處理該市西區大溪里大安街○號施工中之違章建築案，雖依建築法暨相關規定2次勒令停工，並移送法辦，惟未依即報即拆作業規定確實執行，且未裁處罰鍰，任令違建施作至完工，核有疏失。

(一)按建築法第25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。」此係為查報未經許可而擅自建造或使用或拆除之建築物，俾能爭取時效，於事實發生後，得派檢查員或查報人員即予處理，以利執行。同法第86條第1項第1款規定：「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。」同法第93條規定：「依本法規定勒令停工之建築物，非經許可不得擅自復工；未經許可擅自復工經制止不從者，除強制拆除其建築物或勒令恢復原狀外，處1年以下有期徒刑、拘役或科或併科3萬元以下罰金。」均有明文。

(二)依據「違章建築處理辦法」第4條亦規定：「違章建築查報人員遇有違反建築法規之新建、增建、改建、修建情事時，應立即報告主管建築機關處理，並執行主管建築機關指定辦理之事項。主管建築機關因查報，檢舉或其他情事知有違章建築情事而在施工中者，應立即勒令停工。違章建築查報及拆除人員，於執行職務時，應佩帶由直轄市、縣(市)政府核發之識別證；拆除人員並應攜帶拆除文件。」

復據「嘉義市施工中之違章建築即報即拆作業規定」第2點即包括：施工中之違章建築為查報時正在施工，其結構體(梁、柱、版及基礎等等)或牆壁尚未完成之建築物。且「嘉義市政府辦理新領使用執照建築物之複查作業要點」第4點、第5點規定：「主辦單位應於收到使用執照影本日起2至6個月內，不定期派員至現場複查，其複查次數不得少於2次。」「辦理現場複查時，應拍照存檔，如發現有2次施工情事，除依法要求恢復原狀或強制拆除外，並應於改善完成後3個月內派員巡查。」均為遏阻擅自改建行為並拆除現有違建，以杜絕投機，強化違章建築處理之機制。

(三)本案建物起造人金龍建設有限公司於嘉義市湖東段(溪東段之誤繕)○地號等11筆土地，新建地上4層2幢9棟9戶鋼筋混凝土構造，嘉義市政府104年8月10日核發104嘉市府都建執字第○號之建造執照，基地面積1,011.89平方公尺、設計建蔽率49.59%、設計容積率149.48%、法定空地面積334.53平方公尺、總樓地板面積1,601.42平方公尺、建物高度13.7公尺，並設1樓前側為戶外法定停車空間7位。起造人於106年8月2日申請使用執照，嘉義市政府106年8月21日委託嘉義市建築師公會建築師竣工查驗合格，符合建築法及嘉義市政府核發建築物使用執照要點之規定，即於106年9月28日發給使用執照。

(四)經查嘉義市政府為遏止新領使用執照建築物2次施工之違建行為，依前開規定於106年11月28日後開始辦理複查作業，惟該府於106年11月20日即接獲檢舉，隔天21日派員至現地勘查，發現該建築物1樓停車位上方違建物之結構體已完成(模板未

拆)，該府106年11月22日及12月29日2次函文通知依建築法勒令停工，並以106年12月27日都違字第1062616428號裁處書裁定為違章建築。嘉義市政府復於107年1月25日第2次辦理複查作業，亦發現本案1樓停車位上方違建物之牆面裝飾材料近施作完成，該府即以土地所有權人經勒令停工不從，依違反建築法第93條規定，以107年4月24日府工使字第1072105340號函移送臺灣嘉義地方法院檢察署偵辦，案經臺灣嘉義地方法院107年12月22日107年度嘉簡字第1308號刑事判決，金龍建設有限公司負責人蕭金龍處有期徒刑6個月在案。

- (五)復查嘉義市政府於106年11月21日第1次複查，登載「新領使用執照建築物複查作業勘查表」僅勾選所見缺失：二、不影響公共安全部分之3、一般法定空地增建：「有」，並備註：「前」。檢視所附勘查照片顯示「模板未拆」，且該府認定「現地勘查該建築物增建尚在施工中（鋼筋已組立及澆置混凝土）」。是以，澆置混凝土之模板若尚未拆除，即應屬結構體正在施工且尚未完成之建築物，惟嘉義市政府卻認定本案違建結構體已完成，非屬上開規定即報即拆建築物。該府107年1月25日辦理第2次複查，本案違建1樓停車位上方違建物之牆面裝飾材料近施作完成，復以尚無危害公共安全之慮，非屬嘉義市執行違章建築取締措施第6點規定優先拆除建築物標的，而未列為優先拆除範圍。綜上，嘉義市政府工務處明顯錯失為遏阻擅自增建之即報即拆作業機制，且未裁處罰鍰，亦未列管至該建築物拆除為止，而任令違建施作至完工，核有疏失，亟待檢討改善。

二、內政部函定「加強既存違章建築處理指導綱領」，建

議地方政府透過多重通報管道，提升清查違建成效，惟近10年間違章建築案件仍增加37%，內政部營建署允應檢討現行法令規定，以有效遏阻違章建築歪風及投機行為。

- (一)依據違章建築處理辦法第1條規定：「本辦法依建築法第97條之2規定訂定之。」同辦法第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。」同辦法第3條規定：「違章建築之拆除，由直轄市、縣(市)主管建築機關執行之。直轄市、縣(市)主管建築機關應視實際需要置違章建築查報人員在轄區執行違章建築查報事項。鄉(鎮、市、區)公所指定人員辦理違章建築之查報工作。」同辦法第5條規定：「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……。」同辦法第6條規定：「依規定應拆除之違章建築，不得准許緩拆或免拆。」
- (二)本案內政部營建署署長信箱分別於107年1月2日、26日接獲民眾舉報，位於嘉義市西區「湖東段○地號」等11筆土地涉有違建情事，業經嘉義市政府107年3月19日府工使字第1075007125號函復，經查該地段無此地號。此係本案建物起造人金龍建設有限公司於嘉義市湖東段(溪東段之誤繕)○地號等11筆土地，新建地上4層2幢9棟9戶鋼筋混凝土構造，其建造執照至104年9月5日始更正為嘉義市「溪東段○地號」等11筆土地所致，尚屬實情。惟本院派員現場履勘亦發現，本案違建基地內，除A1、A2、A3、

A5之4戶1樓前側原為戶外7個法定停車位，增建為4個室內停車空間或住居之外，該社區原設有0.81平方公尺之管理室，亦遭違法拆除，已闢建為A8住戶之違建停車空間，且A6、A7、A9、A10住戶亦涉有違建停車位之虞；另檢視違建基地外，亦多存有鐵皮屋等違章建築。是以，違章建築不僅危害公共安全，復因違建拆除速度比不上新蓋違建之效率，造成民眾心存僥倖，且檢舉違建及關說違建風氣盛行。

(三)經查，內政部以107年1月16日內授營建管字第1070800670號函定「加強既存違章建築處理指導綱領」，建議地方政府透過多重通報管道，提升清查違建成效，同時列出優先執行類型，檢討違建存在的危險程度，進行調整、分類及訂定稽查標準，持續管考各地方政府年度執行處理、清查計畫及執行績效，並納入「內政部處理違章建築督導考核計畫」督導考核評分指標(加重其配分)，亦請各地方政府持續清查並滾動式檢討查處案件，以維建築物之公共安全。然據內政部營建署「違章建築案件」統計¹，至108年5月止，既存違章建築313,622件、新違章建築359,853件，總計673,475件，拆除後重建而移送法辦者亦累計有18件，相較於98年5月違章建築尚未拆除總數490,025件，近10年間增加37%。本案違章建築案雖屬地方政府權責，業經嘉義市政府2次勒令停工，惟違規行為人無視勒令停工通知仍持續施工。經核，現行建築法第86條規定，對於違建行為須依「建築物造價千分之五十」開罰，地方政府卻礙於人力，建築物造價評估困難，實務上對違建或違規使用者施予行政罰鍰者亦少之又少。況嘉義市政

¹ 參據內政部營建署全球資訊網 (<https://www.cpami.gov.tw/>政府資訊公開/)。

府對於施工中之違章建築即報即拆作業規定，亦定有新領使用執照建築物之複查作業要點，卻依然無法具體落實，且各地方政府亦存有編列違建拆除費用不易與不足之問題。在在顯示，現行法令規定並無法有效遏阻違建歪風及投機行為。

參、處理辦法：

- 一、調查意見函請嘉義市政府、內政部督飭所屬確實檢討改進見復。
- 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：瓦歷斯·貝林