

## 糾 正 案 文

壹、被糾正機關：台中市政府工務局。

貳、案由：為台中市政府工務局未確實查明該局所核發之(八一)中工建建字第0七一五號建造執照是否重複使用毗鄰(六0)中建都使字第二四九號使用執照之法定空地，即予勒令停工處分，且於勒令停工後竟未予列管，致任其建造完成，復未積極妥適處理陳訴人申請使用執照相關事宜，一味拒絕勘驗及核發使用執照，核有違失。爰依監察法第二十四條提案糾正。

參、事實與理由：

一、台中市政府(以下簡稱市府)工務局既已核發(八一)中工建建字第0七一五號建造執照，在未確實查明該建造執照是否確係法定空地重複使用之情形下，即予勒令停工處分，且於勒令停工後竟未予列管，致任其建造完成，均有未當。

(一)按本案陳訴人林茂盛君(以下簡稱林君)係於民國(以下同)六十五年八月至十月間與其配偶及柯君、陳君等共同購得台中市西區平民段六小段一、一之三、二之三等地號土地，嗣後林君與其配偶並陸續購併柯君及陳君之持分，迨八十年十一月底，前述地號土地分別由林君持分八分之五、林君之配偶持分八分之三。八十一年三月林君委託陳茂達建築師事務所辦理請領前述地號五樓店舖住宅新建工程之建造執照，經市府工務局核發八十一年四月九日(八一)中工建建字第0七一五號建造執照

在案；嗣後辦理開工展期至八十二年一月十日；同年十一月二十八日再經該局核准變更設計為七層一棟一戶；並於八十二年一月十一日申報開工。八十二年四月二十八日，市府工務局建築管理課（以下簡稱建管課）當時之課長楊瑞昌因該市江議員宗杜檢具相關資料提出檢舉，遂以便條交辦技士陳全成略以：「民眾檢舉西區八一工建七一五號建照係法定空地重複使用（如附件，即五十九年一月二十三日中建工營字第〇六九號變更設計申請書及一層平面圖含面積檢討，計二頁），請研處。」經技士陳全成簽辦，並經建管課長、工務局技正、局長逐層簽核後，以同年月二十九日八十二中工建字第三五六五六號函起造人（林君）、承造人（展華營造廠）及監造人（陳茂達建築師事務所）略以：「（八一）中工建字第〇七一五號新建工程查係（五九）中建工營字第〇六九號建築物之法定空地重複使用，依建築法第五十八條規定，請立即停工。」

（二）按建築法第五十八條明定：「建築物在施工中，直轄市、縣（市）（局）主管建築機關認有必要時，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。」同法第十一條第三項（七十三年十一月七日修正增訂）規定：「應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複

使用；其分割辦法，由內政部定之。」內政部並據此訂定「建築基地法定空地分割辦法」於七十五年一月三十一日發布施行。在此之前，係依內政部六十年四月十二日台內地字第四一五八九三號代電：「保留作為空地者不得再行申請分割或作其他建築使用」，及該部七十二年一月十九日台內地營字第一二七八四六號函頒訂之「加強建築物法定空地管理作業要點」等相關規定管制。

- (三)查(五九)中建工營字第〇六九號建築物，依市府建設局六十年五月十二日(六〇)中建都使字第二四九號使用執照存根記載，係五十九年一月二十三日取得(五九)中建都建字第〇六九號建築執照，「建築地址」為『平民段五小段二之二地號、六小段一、一二、一三之一地號』；而(八一)中工建建字第〇七一五號建造執照之「建築地點」則為『平民段六小段一、一之三、二之三地號』，故市府工務局所稱「法定空地重複使用」乙節，應係指平民段六小段一地號土地。次查，平民段六小段一地號土地業於六十年五月三日辦理分割完竣(五月六日登記)，分割為同小段一、一之一二至一之二二等十二筆地號，惟(六〇)中建都使字第二四九號使用執照並未據此更正土地坐落之地號，而分割後之平民段六小段一地號之土地登記簿上亦未有『法定空地』之註記。且據市府九十年九月二十六日九十府工建字第一三四六四三號函之說明：「本案毗鄰所分割之空地於六十年十二月二十二日(建築法修正公布)前已辦理分割完竣，後經買賣移轉登記於第三人。本府主管建築機關自六十二年間開始實施建築地籍套繪作業，且毗鄰建築基地建造完成及土地分割時間皆在其之前，確

實無法知悉本案申請建造執照當時座落土地是否為毗鄰原留設之法定空地管制其申請建築。：「顯見該局並未確實查明該建造執照是否確係法定空地重複使用。

(四)另查(八一)中工建建字第0七一五號建造執照(業經變更設計為地下一層、地上七層)係於八十二年一月十一日申報開工，迄八十三年五月十六日林君函請該局依法發給使用執照，工期總計約十六個月，依台灣省建築管理規則第二十四條第一項：「縣(市)主管建築機關依本法第五十三條核定建築期限時，以三個月為基數，另依左列規定增加日數：一、地下層每層四個月。二、地面各樓層每層二個月。三、雜項工程三個月。」推算，尚在規定竣工期限內，顯見該建物工程並未因市府工務局勒令停工而有所停頓，據建築法第五十八條前段規定：「建築物在施工中，直轄市、縣(市)(局)主管建築機關認有必要時，得隨時加以勘驗：「本案既經該局認有法定空地重複使用之虞而予以勒令停工，該局自應加以列管以進一步處理，且建築法第五十六條並規定：「建築工程中必須勘驗部分，應由直轄市、縣(市)(局)主管建築機關於核定建築計畫時，指定由承造人會同監造人按時申報後，方得繼續施工，主管建築機關得隨時勘驗之。」經查(八一)中工建建字第0七一五號建造執照於八十二年五月一日申報二樓樓板勘驗後即未再申報勘驗，卻仍繼續施工，顯見該局對其勒令停工之建築物既未予列管，亦未「隨時勘驗」，致任該建造工程繼續施工至完竣，亦有疏失。

(五)綜上，市府工務局既已核發(八一)中工建建字第0七一五號建造執照，在未確實查

明該建造執照是否確係法定空地重複使用之情形下，即予勒令停工處分，且於勒令停工後竟未予列管，致任其建造完成，均有未當。

二、台中市政府工務局在無法證實(八一)中工建字第0七一五號建造執照究有無重複使用(六〇)中建都使字第249號使用執照法定空地之情形下，復未依內政部營建署(以下簡稱營建署)函釋，處理陳訴人申請使用執照相關事宜，一味拒絕勘驗及核發使用執照，均核有違失。

(一)查八十三年五月十六日林君函請市府工務局依法發給使用執照，同年十二月二十一日前台灣省政府建設廳以八三建四字第22122號函轉林君陳情書，請該局查明依法處理逕復；該局遂以八十四年一月六日八十四中工建字第五九七八八號函復林君略以：「：經查該案基地確有重複使用情形，應先行辦理基地調整後再申請使用執照。」八十八年一月二十二日，林君因設計監造人已逝世，函請該局准由起造人單獨申請使用執照；該局則以同年二月二十三日八十八中工建字第四一七九二號函重申：「本案基地確有重複使用情形，應先辦理基地調整變更設計後再申請辦理，現原設計、監造建築師雖已死亡，仍應由起造人委託其他開業建築師檢討辦理。」嗣後林君多次辦理申請使用執照，該局一再以「基地空地是否重複使用仍待釐清」否准其申請。八十九年九月二十八日林君檢附相關資料函請市府工務局「確認基地無重複使用之情節俾利完成施工進度勘驗程序，申請使用執照」；惟該局仍函復以「仍請先行辦理基地調整後再依規申報進度勘驗及申請使用執照」。

(二)嗣林君就本案建築物申請核發使用執照之疑義函陳營建署，經內政部以九十年五月二十二日台九十內營字第九〇八三七〇二號函釋略以：「按本部六十五年四月二十七日台內營字第六七八五九一號函釋明定『建築物使用執照之核發，應以主管建築機關查驗其建築是否與設計圖樣相符以為斷，建築法第七十條第一項定有明文。是建築物竣工後使用執照之停發，如無違反同法第六十條第一項及第七十二條之規定，要不得任意為之，本部六十四年四月十二日台內營字第六二二九一六號函釋在案。』是本案使用執照之核發，如符合上開規定者，應無拒發之理由：。」「林君遂於同年七月二日檢附前述內政部函，向市府工務局申請辦理使用執照。同年九月二十六日市府就本案得否准予核發使用執照乙節以九十府工建字第一三四六四三號函請營建署釋示，經內政部於同年十月十八日以台九十內營字第九〇八五八七〇號函復略以：「本案建造執照既已核發且已建造完成，該建築基地如有涉及重複使用情事，該違法行政處分如經貴府認定無行政程序法第一百十九條規定信賴不值得保護之情形等，符合同法第一百十七條但書規定者，該建造執照不得撤銷：。又本案使用執照之核發，請詳予查明已發之建造執照有無不得撤銷情形？如經貴府認定該建造執照有不得撤銷情形，且無違反建築法第六十條第一項及第七十二條之規定者，自應本於權責據以核發。至本案前經貴府通知停工補辦相關程序，惟其建築物仍繼續施工至完竣乙節，應請查明本案通知停工理由及有無違反建築法令相關規定後，本於權責依法逕為核處。」「九十一年二月八日市府再函營建署略以：「：因本案設

計監造建築師已死亡及確無法知悉本案申請建造執照當時座落土地是否為毗鄰建築原留設之法定空地管制其申請建築；擬由起造人另委託開業建築師簽證切結本案確無法定空地重複使用情形，准予補辦開工及各樓層進度勘驗，請備查惠復。一經該署以九十一年三月一日營署建管字第〇九一〇〇一〇四四五號函復該局略以：「按建築執照之核發、開工之備查及施工勘驗之申報，：係屬貴管權責。又本部九十年十月十八日台九十內營字第九〇八五八七〇號函說明二、三請貴府詳予查明已核發之建造執照有無行政程序法第一百十九條規定信賴不值得保護之情形，符合同法第一百十七條但書規定，該建造執照不得撤銷情形？且現行行政程序法第一百十七條至一百二十一條之規定尚無需報請本署備查，是本案使用執照之核發，如經認定該建造執照有不得撤銷之情形，且無違反建築法第七十條第一項及第七十二條之規定者，仍請依前揭規定本於權責逕為核處：。」

(三)按行政程序法第三十六條規定：「行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」同法第四十三條並規定：「行政機關為處分或其他行政行為，應斟酌全部陳述與調查事實及證據之結果，依論理及經驗法則判斷事實之真偽，並將其決定及理由告知當事人。」惟市府工務局以本案毗鄰建築基地建造完成及土地分割時間皆在該局實施建築地籍套繪作業之前(該局係自六十二年間始實施建築地籍套繪作業)，確實無法知悉本案申請建造執照當時座落土地是否為毗鄰原留設之法定空地，且(五九)中建都建字第〇六九號建築執照及(六〇)

中建都使字第二四九號使用執照檔案，因保存時間已久，無法提供，致無法釐清（五九）中建都建字第〇六九號建築執照其法定空地實際留設情形，未能確實查明本案法定空地重複使用之情形，卻一味要求（八一）中工建建字第〇七一五號建造執照之起造人林君「提供確實可靠之佐證資料」證明渠並未重複使用（六〇）中建都使字第二四九號使用執照（五九）中建都建字第〇六九號建築執照）之法定空地。該局在無法舉證本案是否重複使用（六〇）中建都使字第二四九號使用執照法定空地之情形下，竟「擬提請起造人委由建築師簽證切結本案確無法定空地重複使用情形」，實有未當。

（四）再者營建署前述函釋業已明：「本案建造執照既已核發且已建造完成，該建築基地如有涉及重複使用情事，該違法行政處分如：無行政程序法第一百十九條規定信賴不值得保護之情形等，符合同法第一百十七條但書規定者，該建造執照不得撤銷：。」故應先「查明已發之建造執照有無不得撤銷情形？：如經貴府認定該建造執照有不得撤銷情形，且無違反建築法第六十條第一項及第七十二條之規定者，自應本於權責據以核發。」行政程序法第八條亦明定：「行政行為，：並應保護人民正當合理之信賴。」本案既經該局核發建造執照，雖經檢舉有法定空地重複使用之虞而予勒令停工，該局自應本於職權調查證據，查明已核發之建造執照應否撤銷，而非一味拖延，拒絕勘驗及核發使用執照，致該建物既非違章建築亦無法合法取得使用執照，多年來顯將之摒除於建築管理體系之外，核有違失。

(五)綜上，市府工務局在無法證實(八一)中工建建字第0七一五號建造執照究有無重複使用(六0)中建都使字第二四九號使用執照法定空地之情形下，復未依營建署函示，處理陳訴人申請使用執照相關事宜，一味拒絕勘驗及核發使用執照，均核有違失。

綜合上述，台中市政府工務局未確實查明該局所核發之（八一）中工建建字第〇七一五號建造執照是否重複使用毗鄰（六〇）中建都使字第二四九號使用執照之法定空地，即予勒令停工處分，且於勒令停工後竟未予列管，致任其建造完成，復未積極妥適處理陳訴人申請使用執照相關事宜，一味拒絕勘驗及核發使用執照，核有違失；爰依監察法第二十四條提案糾正，送請內政部轉飭所屬確實檢討並依法妥處見復。

**提案委員：**

中 華 民 國 九 十 一 年 三 月 日