

調 查 意 見

壹、案由：據訴：基隆市中正路上之港都首席大樓○樓、○樓之1及○樓之2等3戶屋主違法施工，造成3樓多處毀損，並危及大樓整體結構安全；經向基隆市政府都市發展處檢舉，惟相關機關相互推諉包庇，涉有違失乙案。

貳、調查意見：

據訴基隆市中正路港都首席大樓○樓、○樓之1及○樓之2等3戶屋主違法施工，造成3樓多處毀損，並危及大樓整體結構安全，經向基隆市政府（下稱市府）檢舉，惟相關機關相互推諉包庇，涉有違失等情，案經本院以（98）院台調壹字第0980800321號函請市府說明，並於98年7月7日約詢市府都市發展處處長張○祥暨相關人員，全案業已調查竣事，臚述調查意見如下：

一、有關基隆市中正路港都首席大樓○樓、○樓之1及○樓之2等3戶建築物所有權人違法施工危及大樓整體結構安全等情，市府遲至4月3日方才派員前往現勘查明，顯有疏失。

（一）建築法第77條第1項規定：「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。」同法99條規定未依第七十七條第一項規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全者，處建築物所有權人、使用人新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，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。」、另按「基隆市公共安全之構造與設備檢查作業」程序第1次檢查不合規定者，通知使用人及所有權人限文到15至30日內改善或補辦手續並限期停止其使用，如未改善或補辦手續而繼續

違規使用者，依法處新台幣 6 萬元整罰鍰」，合先敘明。

(二)有關陳訴人 98 年 1 月 14 日向市府指陳基隆市中正路○號○樓、○樓之 1 及○樓之 2 共 3 戶建物所有權人林○吉，未合法申請室內裝修變更前即擅自拆除隔戶牆及隔間牆及施工造成損鄰，經市府都市發展處使用管理科辦事員賴○益於同年 1 月 17 日簽稿併陳擬函復屋主林○吉：「未經辦妥用途變更，不得擅自做為老人安養中心使用，以免造成糾爭」後經科長陳○芳批示：「本案是否違反公寓大廈第 8 條有疑義，是否該依違反建築法辦理」並退回原承辦。經承辦賴○益於 1 月 19 日再次簽辦擬函復屋主林○吉：「本案涉及分間牆之拆除，依規應辦理室內裝修，擬函請屋主立即停工並於文到一個月內補辦手續或恢復原狀，否則依違反建築法第 77 條第 1 項規定處以新台幣 6 萬元罰鍰。另未經辦妥用途變更，不得擅自做為老人安養中心使用，以免違法及造成紛爭」，後於 1 月 21 日經都市發展處處長張○祥決行，承辦賴○益於 1 月 22 日辦函，經該處處長於 1 月 23 日決行後判發，因 98 年 1 月 24 日至 2 月 1 日春假 9 天，後於 2 月 2 日市府方才以基府都使字第 0980004699 號函請建物所有權人（林○吉）現場應立即停工。

(三)經查本案建物所有權人林○吉於 97 年 12 月 16 日第一次申請申請該市中正區中正路○號○樓、○樓之 1 及○樓之 2 共 3 戶，將原用途住宅 H2 使用變更為 H1 養護機構使用，經市府同年 12 月 31 日第一次退件（基府都建參字第 0970174059 號函），後於同年 1 月 16 日再次向市府申請變更使用執照，並於 2 月 26 日同意備查第一階段書面申請資料

，然因損鄰糾紛，於同年 3 月 10 日、11 日市府再次接獲檢舉，並於同年 3 月 26 日市府基府都建貳字第 0980022441 號函通知 4 月 3 日針對損鄰部分辦理現勘。

(四)另有關市府於 2 月 11 日派員前往現場勘驗為何無做記錄乙節，市府說明該次勘驗目的係勘驗變更使用執照之申請範圍，並非針對損鄰部分，故無相關勘驗紀錄表及相片等資料。

(五)綜上，市府於 1 月 14 日接獲檢舉違法施工並且損害鄰房，但市府於 2 月 2 日方才函請所有權人立即停工補辦手續，然 2 月 2 日到 2 月 26 日准予補辦手續備查期間，市府卻仍未派員前往現勘，查明該行為人有無立即停工以及是否如 1 月 14 日所陳損害鄰房，漠視住戶公共安全，殊有不當。迨至同年 3 月 10 日、11 日市府再次接獲檢舉，於同年 4 月 3 日方才辦理現勘，並按建築爭議事件處理作業程序辦理，致使民眾懷疑政府包庇不法，損及政府威信，辦理過程顯有疏失。

二、有關該大樓適不適做養護機構及施工損鄰乙節，市府允宜依法妥處。

按都市計畫法台灣省施行細則第 15 條規定，住宅區二樓並無明文規定不可作為養護機構使用。另依內政部營建署 96 年 3 月 19 日營署建管字第 0960013284 號函：「依據都市計畫法及建築法等法令規定，該公寓大廈座落之土地使用分區及建築物用途，得設立老人養護中心時，自不得以公寓大廈規約另予限制。又按目前建築法、都市計畫法、公寓大廈管理條例與公寓大廈規約範本等之內容，並無侵犯人民基本權利，或禁止社福、身障、愛滋團體或機構等入駐社區之規定。..對於各公寓大廈或社區訂定之規約，仍不能抵

觸憲法、法律之規定，其牴觸者無效」，有關係爭適不適合做養護機構市府允宜依法妥處。另有關本案施工損鄰乙節，仍應依市府「建築爭議事件處理作業程序」依法妥處並釐清責任歸屬。

參、處理辦法：

- 一、調查意見一至二，函請基隆市政府確實檢討改進。
- 二、調查意見一至二，函本案陳訴人。