

調 查 報 告

壹、案由：據訴：坐落台北縣永和市環河西路1段85巷旁之「水悅」建案突出車道，危害交通安全，台北縣政府迄未積極妥處；復該府疑似圖利建商違法占用國土，竟准許該建物之部分結構逾越建築線及基地線，損害用路人權益，涉有違失。

貳、調查意見：

一、本件系爭「水悅」建案於84年11月即已領得建造執照，核准發照當時應適用61年5月永和都市計畫案並據以指定環河西路一段計畫道路境界線為建築線，開工後於86年1月已完成放樣勘驗，並持續開挖施作，當時尚無基地範圍突出建築線之情形；嗣因所在位址於89年10月發布實施「變更永和都市計畫（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）案」調整原計畫道路境界線，並重新指定建築線，造成本案原核准建築基地北側突出於變更後重新指定之建築線約5.28平方公尺，形成原核准建照範圍，妨礙已公告實施之都市計畫變更案。本案業依建築法相關規定，於94年12月完成變更設計，扣除突出計畫道路面積範圍，重新依變更後都市計畫規定指定建築線興建，並已於99年7月核准使用執照。

（一）陳訴人主張本案系爭「水悅」建案，疑似突出道路，新北市政府竟准許該建物之部分結構逾越建築線及基地線，涉有違失等情。

（二）按建築法第48條及第51條規定，直轄市、縣（市）政府主管建築機關，應指定已經公告道路之境界線為建築線，建築物不得突出於建築線之外。同法第59條規定，直轄市、縣（市）政府主管建築機關

因都市計畫之變更，對已領有執照尚未開工或正在施工中之建築物，如有妨礙變更後之都市計畫者，得令其停工，另依規定，辦理變更設計；起造人因而必須拆除其建築物時，直轄市、縣（市）政府應對該建造物拆除之一部或全部，按照市價補償之。

- (三) 本案系爭「水悅」建案，起造人於 84 年 11 月領得新北市政府（時為台北縣政府）《84 永建字第 1448 號建造執照》，本件建照檢附 84 年 6 月〈84 定永 15-886 號建築線指定圖〉，該建築線指定圖適用 61 年 5 月發布實施之「永和鎮都市計畫通盤檢討修訂案」，依該都市計畫圖標示本案建築基地臨接環河西路一段計畫道路側建築線及其相關測量樁位。本案於 86 年 1 月完成放樣勘驗，建築基地係以環河西路一段「計畫道路境界線」為「建築線」，當時尚無基地範圍突出建築線之情形。
- (四) 惟前台灣省政府依據都市計畫法第 27 條於 88 年 10 月提出《變更永和都市計畫（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）書》，說明略謂：「伍、變更內容：由於現行永和都市計畫圖…年代久遠，目前地方的發展現況已與圖面上之地形地物有相當大的出入…環河快速道路路線，係依據內政部營建署道路組（原省住都處道路組）提供之…環河快速道路路線設計圖轉繪，因此將來計畫執行時，道路路線部分應依該路線設計圖為準」，故於此件「都市計畫變更案」中，涉及「環河快速道路路線」調整，嗣由當時台北縣政府依據都市計畫法第 21 條於 89 年 10 月發布實施本件都市計畫變更。
- (五) 基於河防安全需要，「環河快速道路路線型」係依現地既有「永和堤防堤線」往市區量測 22 公尺進行佈設，於通過環河西路一段本案建築基地處，造成

系爭基地 84 年「原指定建築線」與上開 89 年「變更」都市計畫案「調整道路境界線」位置已不符合，使本案原屬建築線內之建築基地北側約 5.28 平方公尺範圍與都市計畫變更後環快道路用地「重疊」，形成原核准建造執照之建築基地範圍內建築物，妨礙已公告實施之都市計畫變更案，符合首揭建築法第 59 條，主管建築機關得因都市計畫變更，對已領有執照正在施工中之建築物，認有妨礙變更後之都市計畫者，令其停工，辦理變更設計。

- (六)本件系爭建案於 84 年 11 月即已領得建造執照，核准發照當時應適用 61 年 5 月發布實施「永和鎮都市計畫通盤檢討修訂案」並據以指定環河西路一段計畫道路境界線為建築線，當時本案位於都市計畫「住宅區」且屬尚未實施容積管制地區，建築物緊臨建築線興建，開工後於 86 年 1 月已完成放樣勘驗，並持續開挖施作。建築物結構體施作至二樓樓版期間，嗣因所在位址於 89 年 10 月發布實施「變更永和都市計畫（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）案」，於本件都市計畫變更案調整上揭原環河西路一段計畫道路境界線，並重新指定建築線，造成本案原核准建築基地北側突出於變更後重新指定之建築線約 5.28 平方公尺，原核准建築基地北側與變更後計畫道路用地「重疊」，形成原核准建造執照之建築基地範圍，妨礙已公告實施之都市計畫變更案。本案業依建築法第 59 條等相關規定，於 94 年 12 月完成變更設計，扣除突出計畫道路面積範圍，重新依變更後都市計畫規定，按 94 年 5 月（永 341 號）指定建築線興建，並已於 99 年 7 月由當時台北縣政府工務局核准《99 永使字第 290 號使用執照》。

二、本案系爭「水悅」建案，「基地西側」臨接 8 米寬巷道處，新北市永和區公所（時為台北縣永和市公所）原施設完成之既有排水溝，初始即坐落在「私人土地」上，且位於本案 84 年核准「建築基地範圍內」，經建築行為人移動後之新設置排水溝位置方符合本案 84 年 11 月核准《建造執照》之「基地西側」「建築線」所在，排水溝移動前後受影響之土地「均屬私人所有」；又本案「基地北側」因都市計畫變更調整建築線位置，造成原核准基地範圍有 5.28 平方公尺遭劃入道路用地，該部分土地原屬本案基地範圍且為私人所有，業已由起造人於 94 年 12 月完成變更設計，自基地範圍扣除，起造人並於 99 年 6 月辦理贈與變更登記為新北市政府工務局所有，尚不生占用公有土地問題。

- (一)陳訴人主張系爭「水悅」建案，疑似違法占用國土，涉有違失等情。
- (二)87 年 3 月永和區公所（時為永和市公所）函報新北市政府（時為台北縣政府），系爭「水悅」建案「基地西側」臨接 8 米寬巷道處，起造人擅自將公所設置之既有排水溝移動 4 公尺，嗣又有媒體報導系爭建案「基地北側」臨接環河西路一段處突出道路，引發爭議。案經台北縣政府工務局派員勘查後，於 88 年 3 月邀集本案相關單位及起造人等建築行為人，召開「研商永和環河西路一段 85 巷建照核發後施工與現有交通疑義會議」，會議結論針對系爭建案「基地北側」臨接環河西路一段處突出道路部分，因當時本案所在都市計畫變更案已研擬但尚未完成法定公告程序，現狀雖未逾越核准建築線位置但對照變更後道路境界線已有不符，爰建請建築行為人「退縮建築」，而系爭建案「基地西側」臨接 8

米寬巷道處既有排水溝遭移動，則由該局諭令本案停工釐清。

- (三)經新北市政府 100 年 2 月查復，系爭建案「基地西側」臨接 8 米寬巷道處，永和區公所（時為永和市公所）原施設完成之既有排水溝，初始即坐落在「私人土地」上，且位於本案 84 年核准「建築基地範圍內」，移動後之新設置排水溝位置方符合本案 84 年 11 月核准《建造執照》之「基地西側」「建築線」所在，排水溝移動前後受影響之土地「均屬私人所有」，於此尚不生佔用公有土地問題。惟該府主張建築行為人移動後之新設置排水溝雖符合本案核准之「基地西側」建築線所在位置，但建築行為人於「施工過程」發現現況公共設施與設計圖說不符，未陳報主管建築機關處理，即擅自變更既有公共設施位置，爰依建築法第 58 條規定，予以停工並要求提出改善計畫，尚非無據。
- (四)又本案「基地北側」因都市計畫變更調整建築線位置，造成原核准基地範圍有 5.28 平方公尺遭劃入道路用地，該部分土地原屬本案基地範圍且為私人所有，業已由起造人於 94 年 12 月完成變更設計，自基地範圍扣除。經扣除後已非屬基地範圍但已施作完成之地下結構體部分，經主管建築機關與建築行為人會商檢討後，基於結構安全等工程實務綜合考量，核准於重新指定建築線位置新施作地下層實牆，與已施作完成但遭扣除非屬基地範圍之地下層結構體部分區隔，地下層結構掩埋不拆除，地面層以上均退縮至重新指定建築線位置。本案原核准基地範圍因都市計畫變更遭劃入道路用地範圍，原屬「起造人所有」部分（即新北市永和區文化段 92-1 等 5 筆土地），已於 90 年 5 月逕為分割為道路用地

，起造人並於 99 年 6 月辦理贈與變更登記為新北市政府工務局所有，本案尚不生占用公有土地問題。

參、處理辦法：

- 一、調查意見，函復本案陳訴人。
- 二、檢附派查函及相關附件，送請內政及少數民族委員會處理。