

正本

檔 號：

保存年限：

職業服務

內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：陳雅芳

聯絡電話：02-8771-2703

傳真：02-87712709

電子郵件：fanny108@cpami.gov.tw

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國99年7月29日

發文字號：內授營建管字第0990806137號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：會議記錄

主旨：檢送99年7月14日研商建築法部分條文修正草案相關事宜會議紀錄乙份，請 查照。

說明：依據本部99年7月5日內授營字第0990804793號開會通知單續辦。

正本：法務部、財政部、臺北市政府、高雄市政府、臺灣省21縣市政府、金門縣政府、福建省連江縣政府、中華民國全國建築師公會、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、內政部法規委員會、本部營建署蘇副署長憲民、本部營建署建築管理組謝組長偉松、本部營建署黃副組長仁鋼、本部營建署樂科長中丕、本部營建署楊科長哲維、本部營建署建築管理組一科、本部營建署建築管理組三科（以上均含附件）

副本：本部營建署建築管理組

部長江宜樺 休假

政務次長簡 太郎 代行

依權責劃分規定授權業務主管決行

第1頁 共1頁

| | | | | | | |
|-----|------|------|------|-----|----|-----|
| 理事長 | 會務主任 | 財務理事 | 主任委員 | 秘書長 | 秘書 | 承辦人 |
| | | | | | | |

建築師公會全編
 收文第 99 年 8 月 7 日
 第 1586 號

下：「本法適用地區之土地擅自建造者，處建造人新台幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並勒令停止建造、限期補辦手續或命其於期限內自行拆除。建造人非土地管理權人，其建造經土地管理權人同意者，得命土地管理權人通知建造人補辦手續或於期限內自行拆除；逾期未補辦手續或自行拆除者，得命土地管理權人限期拆除，逾期未拆除者，處土地管理權人新台幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。」

(三) 臺北市政府

1. 依最常見之擅自建造有新建及增建，擅自建造之身分舉凡建商、管理委員會、建物所有權人、前任建物所有權人、房屋仲介從業人、原承租之房客等等，都有可能成為「建造人」。單就執行面上而言，受理舉報有擅自建造行為時，有可能是刻正施工中，亦有可能已完工，更有可能已完工多年才舉報；就本市明定 94 年 1 月 1 日後新建違建之處理模式，施工中之擅自建造行為大多得以查明「建造人」而據以拆除之，而舉報標的已完工者，排除得以補辦手續案例，試以七層單併公寓大廈之違建態樣（露台、陽台、屋頂平台、屋頂避難平台及法定空地）為例，套用新修條文分析如下：

(1) 建商於屋頂平台擅自建造違建：建管單位依法應處建商罰鍰並命其限期拆除。建商是否得以獲得管理委員會或住戶同意而進場拆除？若否，則因建商已非土地管理權人，故建管單位依法應命土地管理權人（暨全體區分所有權人）通知建商限期拆除，逾期未拆則令土地管理權人（全體區分所有權人）限期拆除，否則處土地管理權人（全體區分所有權人）罰鍰。據此，1~6 樓的所有權人也在處罰之列是否合理？

(2) 管理委員會於法定空地擅自建造違建：建管單位依法應處管理委員會罰鍰並命其限期拆除。管理委員會是否得以作為行為人而受罰？不無疑義。若可罰卻拒拆，建管單位依法應命土地管理權人（係指全

體區分所有權人？抑或管理委員會？）限期拆除，否則處土地管理權人（全體區分所有權人？或管理委員會？）罰鍰。處理對象程序與邏輯均不無疑義。

(3) 前任建物所有權人於自家 7 樓陽台擅自建造違建之後賣出房屋：建管單位可向地政單位查出前任屋主而裁罰之並命其限期拆除。然而前屋主是否得以獲得現住戶同意而進場拆除？若否則因前屋主已非該陽台之土地管理權人，又陽台座落在該建築基地範圍內，依據修正草案的內容，建管單位依法並非通知現任屋主，而是依法命土地管理權人（暨全體區分所有權人）通知前任屋主限期拆除，逾期未拆則命土地管理權人（全體區分所有權人）限期拆除，否則處土地管理權人（全體區分所有權人）罰鍰。此例要求 1~7 樓所有權人去拆 7 樓違建，否則處分 1~7 樓的所有權人？

(4) 房屋仲介從業人員於 7 樓陽台擅自建造違建之後代理前任屋主賣出房屋：建管單位可向地政單位查出前任屋主而裁罰之，並命其限期拆除。前屋主得否以主張非擅自建造之行為人？姑且不論建造人之認定係屬前屋主或房屋仲介從業人員，後續所遇困擾亦同 (3)。

2. 綜上，若在第 1 項第 1 款後段增列「建築物管理權人」，則均可解決上述通知對象處罰對象不合情理之情形。

(四) 台北縣政府

本縣目前對於擅自建造者之處罰，係於補辦建造執照時先處以建築物造價千分之五十以下之罰鍰，該罰鍰係以本縣所定之建築物工程造價予以估算。

(五) 嘉義縣政府

建築法第 86 條及第 95 條訂定可比照農業發展條例精神如第 69 條（對農地違規使用之罰則）農業用地違反區域計畫法或都市計畫法土地使用管制規定者，應依區域計畫法或都市計畫法規定處理。各目的主管機關亦有相關罰則，不一定要重複立法，違章建築態樣多樣，宜由各單位

分工稽查裁處，由單一建管單位承擔實在太重。

(六) 屏東縣政府

1. 現行建築管理業務繁重，人力已十分吃緊，且違建之查報與後續處罰時，多會受到民意代表之關心與關切，致相關人員執行有關業務上壓力甚大。就違章建築之處理，應針對擅自建造、使用、拆除者之行為人，而非就所有權人，已達遏阻之效果，然以實務執行而言，對於擅自建造之行為人恐不易掌握其違反相關規定之時間點，對於後續移送強制執行處罰時所需具備之有關資料將造成收集不易之情況。
2. 依現行建築法第 86 條第 1 款規定，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。然若以修正條文處新台幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰之重罰，會否造成違建行為人補照之遏阻，請併案考量。

(七) 宜蘭縣政府

建築法研修條文將強行拆除改為罰款並自行拆除方式，本府認同本修正草案，並建議配合修正違章建築處理辦法。

(八) 基隆市政府

依現行公寓大廈管理條例第 49 條已明定，住戶違反第 8 條第 1 項或第 9 條第 2 項關於公寓大廈變更使用限制規定，經制止而不遵從者、違反第 15 條第 1 項規定擅自變更專有或約定專用之使用者或違反第 16 條第 2 項或第 3 項規定者，由直轄市、縣（市）主管機關處新台幣 4 萬元以上 20 萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰。惟本修正草案擬對擅自建造、使用、拆除者處新台幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，兩者處罰程度不一，是否造成於公寓大廈有擅自建造時，兩者法規以何者進行處分之競合問題，建請併同考量。

(九) 金門縣政府

1. 第 86 條修正案意見如下：

(1) 第 1 項第 1 款：建造人非土地管理權人，科予土地管

理權人通知建造人之責任；同理，若建造人非原建築物管理權人，亦科予建築管理權人通知建造人之責任。

(2)第1項第2款：擅自使用者或擅自變更使用者之使用人認定有實務上認定之困難，建議應納入所有權人或管理權人。

2. 建議修正建築法第93條條文，刪除「經制止不從」等字樣；現今第92條針對違章建築需查報3次始得移送法辦，在3次查報之間反成為違建建造人法定保護期，查報及勒令停工公文反成為督促施工之公文，建議修正本條文，以便在第2次違建查報確認時即可移送法辦，以生遏阻之效。

(十) 中華民國全國建築師公會

1. 本會對於內政部推動修法以因應違章建築處理，敬表同意與支持。然探討違建的成因，除歷史因素、民眾守法觀念不足外，主因為法令規範不符合民眾之使用需求，與現實落差太大，且成屋設計未能滿足居住者實際需要，致需增建、改建，而造成違法。因而在建築設計、都市計畫土地使用、建蔽率及容積率等相關法令規範上有許多要求檢討之見解。

2. 都市計畫法對於容積率、建蔽率之要求，影響民眾使用其所有土地之權利，而容積管制與建蔽率限制造成法令規範目的與現實使用情況出現極大落差，亦凸顯出法制合理性與否之問題。故由違建之類型分析，現行建築及都市計畫相關法制，似未考量城鄉差距、風土氣候條件及民眾使用習性等，允宜本各地方實際需求與政策可行性，並參酌各界建言，進行建蔽率容積率等之全面檢討修正，以正本清源，給與建築開發業者及設計建築師合理之發展空間，能有效防制及處理違建問題及避免民意代表服務選民代為說項。

(十一) 中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會

1. 認同中華民國全國建築師公會代表意見，以重罰方式處理，只有更增加執行上的困難，而且不分違建的態樣、

地區，一律以 6 萬元起跳，似亦不符比例原則。

2. 法本身不是目的，如何達成效果才是，故建議修法時應考量民情及公務員受民意機關壓力之執行困難，配套法規檢討鬆綁等作法，以降低衝擊。
3. 區分所有建物之全體區分所有權人均為「土地管理權人」，故第 86 條第 1 項其課責及處罰對象恐擴及全體區分所有權人，建請再酌。
4. 本會建議：
 - (1) 可參考稅捐稽徵法第 48-2 條，納入「微罪不舉」精神。
 - (2) 參照行政執行法第 27 條，於裁罰前應限定相當期間履行，逾期不履行者再開罰。
5. 雲林縣建築開發商業同業公會：
 - (1) 偏低的容積率，不符人民生活需求，造成增建普遍化，宜適度提高容積率。
 - (2) 台灣炎熱又有颱風、梅雨，車庫及屋頂頂蓋應容許加建。
 - (3) 嚴格的違章定義，全台 80% 以上家戶皆可入列，對社會政治之衝擊宜慎重。
 - (4) 現今社會治安日漸敗壞，中南部透天厝若居家未興建車庫，恐遭宵小偷盜，甚而衍生搶劫刑案，嚴重影響人民居住安全。
 - (5) 民國 88 年發生九二一地震，中南部 RC 磚造建物多遭破壞，雖無結構安全之虞，惟牆面及樓板多有龜裂，台灣氣候多雨且位處颱風路徑上，屋頂不加蓋鐵皮，漏水問題如何解決？
 - (6) 違建問題的處理，不宜讓法越訂越嚴，執法卻越來越難。建議考參考農發條例第八條之一第二項規定「農業設施」一層樓、面積 45 平方公尺以下者免申請建築執照之立法精神，檢討鬆綁過嚴的建築法規認定。

(十二) 本部法規委員會

1. 草案第 86 條第 1 項第 1 款有關違反建築法第 25 條第 1

項關於建築物不得擅自建造或使用或拆除規定，於建造人非土地管理權人時，「得命土地管理權人通知建造人補辦手續或於期限內自行拆除」，於逾期未補辦手續、未自行拆除或逾期未拆除者，尚得命土地管理權人限期拆除並有處以罰鍰之規定。該款規定有無對土地所有權人課予過重責任之虞？請營建署參酌相關機關（單位）意見，妥慎考量。

2. 草案第 86 條第 1 項第 3 款有關擅自拆除建築物者之處罰對象規定為建築物所有權人，是否應包含拆除行為人？請營建署考量。
3. 草案第 86 條第 2 項建議修正文字為：「依前項規定，經主管建築機關勒令停止建造、停止使用、停止拆除、限期補辦手續、限期修改、自行拆除或恢復原狀，其未遵行者，得按次連續處罰。必要時，並得強制拆除。」俾資簡明。
4. 草案第 83 條第 3 項建議修正文字為：「第一項所稱土地管理權人係指依法令或契約對該土地有實際支配管理權責者；其為法人者，為其代表人。」俾資明確。
5. 草案第 83 條第 4 項建議修正文字為：「第一項罰鍰收入應成立基金，供作執行拆除相關經費使用；基金保管及運用之辦法，由直轄市、縣（市）主管建築機關定之。」俾資明確。

六、會議結論

本案條文經與會單位討論，請作業單位參考與會單位意見綜整修正，再擇期召會研商凝聚共識，俾便進行後續法制事宜

七、散會