

研商建築法部分條文修正草案相關事宜會議紀錄

一、開會時間：99年8月18日（星期三）上午9時30分

二、開會地點：本署B1第3會議室

三、主持人：蘇副署長憲民（謝組長偉松代）

記錄：陳雅芳

四、出（列）席單位及人員：如會議簽到單

五、會議討論

（一）財政部

1. 建議刪除第86條第1項第1款後段文字，理由如下：依憲法第十五條規定，人民之財產權應予保障，故縱屬違法擅自建造之建物，似亦須經由主管機關依法行使公權力或取得法院執行名義，始得命違建人履行拆除或補辦手續等義務。依內政部所擬修正條文，無異將公權力交由民眾代為執行，尚非妥適。
2. 建議刪除第86條第1項第3款「建築物所有權人」文字，理由如下：行政罰需以違反「行為義務」並具有違法要件為前提，建物遭擅自拆除者，倘拆除行為人非建築物所有權人（例如建物遭他人擅自拆除），則將受害之建築物所有權人列為處罰對象，即非合理。
3. 配合第86條第1項第1款部分文字之刪除，刪除第3項。

（二）臺北縣政府

1. 干預行政上義務人，有分「行為責任」與「狀態責任」2類，所謂行為責任係指因自身行為導致危險者，負有排除危險之義務；而狀態責任則係對物之狀態具有事實管理權者，負有回復物之安全狀態的義務。現行建築法第25條、第86條規定，學理及高等行政法院實務都認為：買賣有違建之建築物者，買受人自應因承受該違建物所有權而成為上述狀態責任之義務人，其因此所負之受行政罰或違建拆除義務並不因該違章建築非其所建而得以免除其責，理由正在於其所負之責任為狀態責任，而非行為責任。
2. 本次建築法第86條第1項第1款前段修正條文，僅以違章建築之建造人為處分對象，建議是否參酌上述司法實務及學理上見解，增列「建造人或建築物管理權人」為

處分對象。

(三) 新竹市政府

1. 現行地方國有財產遭佔用多由國有財產局地方分局通知各縣市協助查報拆除違章建築，而據各該土地管理之權責及執行方式，土地管理單位應善盡其職責，進而向法院提出告訴，但現行地方執行上鮮少發現國有財產局移送之案例，故建議土地管理權人仍應善盡其土地管理之職責，仍應明定於建築法中。
2. 有關違反第二十五條之罰鍰收入所成立之基金，其保管及運用建議於母法中明定，以利縣市政府執行，並建議刪除檢舉獎金等文字，以免造成實務執行之困擾。

(四) 臺中市政府

1. 修正後條文是否限於修正公布後之建造行為？否則以地方政府現有人力仍無法處理既有違章建築。
2. 建議裁罰額度低於或同等於有目的事業主管機關已規定之罰額，以避免目的事業主管機關依行政罰法均交由建管機關裁罰，失去強化為建管理的目的。
3. 第 86 條第 3 項是否已包含公寓大廈管理委員會，因已有針對公寓大廈管理委員會之裁罰經台中高等行政法院撤銷之案例。
4. 建議第 86 條第 4 項刪除「檢舉獎金」等文字，「查報」部分仍予以維持，以因應縣市合併後幅員廣大查報、拆除相關經費支應。

(五) 嘉義縣政府

目前第 86 條大部份為於申請建築許可程序才裁罰擅自建造、使用、拆除，惟擅自建造裁罰時機、連續處罰多少次數後始由各直轄市、縣(市)主管建築機關強制拆除？另擅自使用裁罰係領有建造執照而未領有使用執照予以處罰或均未領有建造執照及裁罰，是否以狀態責任依當時程序予以裁罰與強制拆除，於實務執行上不無疑義，建請併同考量。

(六) 中華民國全國建築師公會

1. 土地管理權人與建物管理權人之用語定義，請參考公寓

大廈管理條例有關之管理負責人與管理服務人定義，似應有明顯界定與區分。

2. 土地管理權人或建物管理權人限期拆除非其所有之擅自建造物，是否與民法刑法之規定相抵觸？建請法務部提供意見（土地管理權人或建物管理權人非執行公權力之強制拆除）。
3. 第 95 條之「依本法規定拆除之建築物經拆除後，違反規定重建者」，建議改為「依本法規定拆除之建築物經拆除後，違反規定擅自再建造者」等語。

(七) 中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會

1. 建議洽詢法務部，有關拆屋還地部分是否得以本草案之規定直接適用，是否會造成民法之侵權行為？建請考量。
2. 有關本草案 86 條第 1 項第 3 款針對擅自拆除者，處建築物所有權人恢復原狀之方式於執行上是否妥適，部份擅自拆除之情形恐有無法恢復原狀之情形，該條文建議是否再予考量。
3. 本草案第 86 條第 4 項有關違反第 25 條罰鍰收入應成立基金工作檢舉獎金部分，會否淪為鬥爭工具，且浮濫檢舉造成行政資源浪費、破壞社會和諧，建議予以刪除為妥。
4. 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，是否得考量微罪不舉免以處罰或從輕處理。

六、會議結論

- (一) 本案條文經與會單位討論綜整如附件，請各直轄市、縣(市)政府考量以往實務執行情形，如另有意見，請於文到一周內提供具體意見，由本部營建署彙整後，進行相關修正或廢止之法制事宜。
- (二) 各與會單位所提於修正草案第 86 條條文中所訂之，本法適用地區之土地擅自建造者，逾期未補辦手續、自行拆除者或恢復原狀，責成土地管理權人或建築物管理權人限期拆除或恢復原狀之規定，會否有造成土地管理權人或建築物

管理權人涉及違反民法或刑法之相關規定乙節，由本部營
建署另案函詢法務部釋疑後，併案辦理後續事宜。

七、散會

附件建築法第八十六條、第九十五條條文修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第八十六條 違反第二十五條之規定者，依下列規定，分別處罰：</p> <p>一、擅自建造者，處<u>建造人新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰</u>，並勒令停止建造，限期補辦手續，命其於<u>期限內自行拆除或恢復原狀</u>。建造人非為土地管理權人或建築物管理權人，得命土地管理權人或建築物管理權人通知建造人補辦手續，於<u>期限內自行拆除或恢復原狀</u>；逾期未補辦手續、未自行拆除者，或未恢復原狀者，得命土地管理權人或建築物管理權人限期拆除或恢復原狀，逾期未拆除或未恢復原狀者，處土地管理權人或建築物管理權人新臺幣<u>三萬元以上十五萬元以下罰鍰</u>。</p> <p>二、擅自使用者，處建築物使用人新臺幣四萬元以上</p>	<p>第八十六條 違反第二十五條之規定者，依左列規定，分別處罰：</p> <p>一、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。</p> <p>二、擅自使用者，處以建築物造價千分之五十以下，並勒令停止使用補辦手續；其有第五十八條情事之一者，並得封閉其建築物，限期修改或強制拆除之。</p> <p>三、擅自拆除者，處一萬元以下罰鍰，並勒令停止拆除補辦手續。</p>	<p>一、修正條文第一款明列擅自建造者之處罰對象及罰鍰額度上下限，並將強制拆除之規定修正為自行拆除或恢復原狀，以飭違規行為人自負責任。另為有效杜絕擅自建造，對於建造人如非為土地管理權人或建築物管理權人，增列土地管理權人或建築物管理權人應負之責任，並明定其違規之處罰。</p> <p>二、修正條文第二款明列擅自使用者之處罰對象及罰鍰額度上下限，並將強制拆除之規定修正為自行拆除，以飭違規行為人自負責任。</p> <p>三、修正條文第三款明列擅自拆除者之處罰對象及罰鍰額度上下限，並增列勒令恢復原狀之規定。</p> <p>四、增列第二項，明定得按次連續處罰及強制拆除之規定。</p> <p>五、增列第三項，明定土地管理權人或建築物管理權人之定</p>

修正條文	現行條文	說明
<p><u>二十萬元以下罰鍰</u>，並勒令停止使用，<u>限期補辦手續</u>；其有第五十八條情事之一者，並得封閉其建築物，<u>命其限期修改或自行拆除</u>。</p> <p>三、擅自拆除者，處<u>建築物所有權人新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰</u>，勒令停止拆除補辦手續。</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>第一項所稱土地管理權人或建築物管理權人係指依法令或契約對該土地或建築物有實際支配管理權責者；其為法人者，為其代表人。</u></p> <p><u>第一項罰鍰收入應成立基金，供作查報及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。</u></p>		<p>義。</p> <p>六、增列第四項，明定本條罰鍰收入應成立基金，供作查報及執行拆除相關經費使用，並授權直轄市、縣（市）主管建築機關訂定基金保管及運用之辦法。</p> <p>七、增列第五項，違反第一項、第二項處罰之裁罰標準授權由直轄市、縣（市）主管建築機關定之。</p> <p>八、財政部（國有財產局）所提意見如下：</p> <p>（一）建議刪除第一項第一款後段文字，理由如下：依憲法第十五條規定，人民之財產權應予保障，故縱屬違法擅自建造之建物，似亦須經由主管機關依法行使公權力或取得法院執行名義，始得命違建人履行拆除或補辦手續等義務。依內政部所擬修正條文，無異將公權力交由</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>違反第一項或第二項處罰之裁罰標準，由直轄市、縣(市)主管建築機關定之</p>		<p>民眾代為執行，尚非妥適。</p> <p>(二)建議刪除第一項第三款「建築物所有權人」文字，理由如下：行政罰需以違反「行為義務」並具有違法要件為前提，建物遭擅自拆除者，倘拆除行為人非建築物所有權人(例如建物遭他人擅自拆除)，則將受害之建築物所有權人列為處罰對象，即非合理。</p> <p>(三)配合第一項第一款部分文字之刪除，刪除第三項。</p>
<p>第九十五條 依本法規定拆除之建築物經拆除後，違反規定重建者，處一年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣三十萬元以下罰金。</p>	<p>第九十五條 依本法規定強制拆除之建築物，違反規定重建者，處一年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣三十萬元以下罰金。</p>	<p>配合「強制拆除」修正為「自行拆除」之規定，酌作文字修正。</p>