

【司法常識】

違建拆了又建，要負刑事責任



葉雪鵬（前最高法院
主任檢察官）

案例說明：

前幾天，一家平面媒體報導：臺中市南區有一幢鋼筋混凝土造的七層高樓，頂樓上冒出一棟木造的二層違建建築，記者先生前往現場查訪，據說這幢大樓的產權屬於同一家族所有，業主長年在國外居住，甚少現身。記者為了突顯問題所在，特別拍了照片登出讓讀者觀看，灰白色的鋼筋水泥透天高樓上，多出一棟黑色木造二層房屋，看起來是那麼不搭配，對建築物結構毫無概念的門外漢，看到了照片，也會鐵口直斷那木屋是違建。如果是合法的建築，建築管理機關怎會容許在外觀上看起來那麼不順眼、不協調，二層木屋的基礎又是浮建在七層高樓的屋頂上，安全性就大有問題，這樣的建築物怎能發給建築執照。可見這木造的違章建築起造人的行徑是多麼囂張，在他的心目中那有什麼建築法令的存在，只要自己喜歡，想怎麼蓋就怎麼蓋！

這處惹人注目的空中大違建，經人檢舉後，主管機關的臺中市政府都發局已派員前往查看，並調閱這幢七層大樓的建築圖與相關資料後，認定多出的木屋屬於違建，已交由拆除單位依法辦理，不日必定會有後續的追蹤報導出現。

一座城市是不是美麗，會不會為到過這城市的人留下難以忘懷的好印象，令人流連忘返的名勝古蹟，固然是不可或缺的要害，整潔美觀的建築物，也會為市容增艷添色！如果建築物的外表還稱得上整潔，屋頂上卻布滿雜亂無章的違章建築，不但整體市容為之破壞殆盡，走在樓下的行人，更要提心吊膽，隨時提防一些說不出名稱的物件飛下砸人。尤其是颱風季節，位在高樓上沒有經過專業技師在安全上把關的違章建築，擋不住十級以上風力的吹襲，一夕之間，可能就尸骨無存，但為風吹毀的物件，不會自動消失，只是飛向別人家的屋頂與馬路上，砸毀他人物件和傷害他人身體，甚至奪人性命，都不能說那是意外。在這些情況下發生的災害，不只是天災，也是人禍。本來可以防範於未然的事項，等到禍事發生以後，再來說東道西追究責任，已經為時已晚！

案例分析：

建築物的建造，與公共安全、公共交通、公共衛生及市容觀瞻息息相關，政府部門必須嚴加管理，才不致出現那些有礙公共安全、交通，衛生以及市容的五花八門的不入流建築物。因此有《建築法》的制定，政府並投入龐大的人力與物力，嚴格管理建築物以及有關事項，用以維護社會整體的秩序。

「違章建築」，是社會大眾並不陌生的一個名詞，但對它的真正含義，瞭解透徹的人卻不多，否則怎會在街頭巷尾走走，只要留心觀察，根據外表，便很容易發現違章建築的形蹤。其實違章建築這個名詞，應是指未經合法申請建築執照建造的建築物。

建築物的定義是什麼？建築法第四條有立法解釋：法條指出「定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。」這定義與民法總則第六十六條第一項所稱土地上的「定著物」為不動產的說法相同，只是比較詳盡而已。違章建築如果不能在建造當時加以制止，等它冒出在土地上，符合不動產的要件，在民法來說，違章建築的起造人對它就享有不動產的所有權。沒有法律上依據，建築管理機關也好，私人也好，休想動它絲毫。所然違章建築會愈來愈猖獗，與這些法律上原因，不無關係。

目前對付被稱為「都市之瘤」的違章建築法律，說來只有二種：違章建築如果

沒有經過土地所有權人同意，擅自蓋在他人的土地上，這便是民法上的侵權行為，不待建築管理機關處理，土地所有權人根據民法上所有權的作用，就可以向法院民事庭起訴，請求判決拆屋還地，恢復自己的所有權。第二種是行政上處理方式，依據的法律便是建築法。不過，建築法的適用也有一定的範圍，依照現行建築法第三條規定，建築法只能適用於實施都市計畫地區、區域計劃地區以及內政部指定地區與這些地區以外供公眾使用的建築物，與公有建築物。如果建築物不在建築法適用範圍，建築法對之也無可奈何！既然建築法管不了，只能期望民眾自制了！

在建築法施行地區，民眾若想營造或拆除建築物，必須先向建築管理機關或所授權的機關申請核發建築執照，建築管理機關藉著審核的機制，依照建築法所規定的內容，嚴密把關。建築執照依建築法第二十八條規定，分成四種：

- 一、建造執照：建築物之新建、增建、改建及修建，應請領建造執照。
- 二、雜項執照：雜項工作物之建築，應請領雜項執照。
- 三、使用執照：建築物建造完成後之使用或變更使用，應請領使用執照。
- 四、拆除執照：建築物之拆除，應請領拆除執照。

違章建築就是營造建築物的時候，沒有遵照建築法的規定，請領建築執照，逃避主管機關的監督、管理，偷偷摸摸擅自建造。這種行為，是建築法第二十五條第一項明文所禁止。違反這項禁止規定的建築物，便是所稱的違章建築。主管機關對於違章建築，可以依建築法第八十六條第一款的規定，「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。」一些屬於實質的違章建築，無從補辦手續，只有走上被強制拆除命運。房屋被拆，多數人自知理屈，被拆也就算了！偏偏有人不甘損失，拆了以後又不經正常手續在原地重建。這時再被查獲，依建築法第九十五條規定，要負起一年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣三十萬元以下罰金的刑事責任。千萬不可存有僥倖之心與政府鬥法！

〔本文原登載日期為 100 年 6 月 30 日，文中所援引之相關法規如有變動，仍請注意依最新之法規為準。〕

