

發文字號：臺北市政府法規委員會 90.07.05 簽見

發文日期：民國 90 年 07 月 05 日

要 旨：本案工程既尚於施工中，如發生有危害鄰近社區房屋之公共安全時，建管處應以書面通知承造人、起造人或監造人勒令停工或修改，又如發生重大且非拆除不足以保障及維護鄰近社區之安全時，似得命令強制拆除建築物

奉交下關於本府工務局建築管理處八十三年核發八三建字第一九五號之建造執照，因該建照工程鄰近之社區於八十六年間經行政院評定為危險山坡地社區，是否可對該建造執照作任何限制，抑或撤回之行動乙案，本會意見如下：

- 一、依 79.2.14. 內政部訂定之山坡地開發建築管理辦法第五條第一項第二款規定：「山坡地有左列各項情形之一者，不得開發建築。……二、地質結構不良，地層破碎、活動斷層或順向坡有滑動之虞者。」其認定標準，由內政部於建築技術規則中規定之（同條第二項）。惟建築技術規則建築設計施工編山坡地建築專章於八十六年十二月二十六日始由內政部增訂。在此之前，本府亦另訂有「臺北市山坡地開發建築要點」加以規範，其中第四點第二款亦規定建築基地必須基地良好，地質堅實無斷層等。
- 二、本案於 79.2.23. 發給 79 雜項執照並於 79.10.14. 發給雜項使用執照（79 使用第六二二號）。於 82.2.25. 掛號申請建築執照，83.5.24. 核發建造執照。在雜項執照階段，申請人有依規定送審水土保持計畫書，在申請建照階段，本府建管處則以「本案此次申請建照時，完全保留原有之駁坎護坡未再變更」為由，認為非屬「建築規劃重大變更或大規模改變地形」（本案基地面積二〇六二一五．一四 m²，建築面積一八六〇．九九 m²，興建地上 18 層地下三層建築物），因此未再會建設局，故似未再送審水土保持計畫。
- 三、由於以往山坡地開發，較欠缺周詳審查規範與嚴謹的審查程序，致發生諸多山坡地建築倒塌、危害公共安全案例。本工程基地地質調查及基礎分析報告書係 75.8. 由〇〇技術工程股份有限公司完成，並於 78.10.27. 申請雜項執照時，經本府山坡地主管機關建設局審查通過，認為合理可行。另本案申請建造執照時，依 82.10.18. 「本府建設局與工務局業務協調會議紀錄提案五之結論」申請人並未再提水土保持計畫書會請建設局審查，故核發建造執照階段，似並未再審核基地地質調查及基礎分析報告書。
- 四、有關本案建築基地地質是否安全，本府工務局於內政部 86.12.26. 增訂建築技術規則建築設計施工編山坡地建築專章後，雖要求設計建築師會同相關專業技師，依上述規定重新檢討，經本案土木結構、大地、水土保持技師及建築師簽證其安全無慮（其檢核報告並附有〇〇工程顧問公司 88 年 3 月地質調查分析報告，調查結果地質似無問題），並經本府工務局 88.4.12. 北市工建字第八八三〇八二六一〇〇號函備查在案。
- 五、惟為確保公共安全，本案於歷經八十八年九月二十一日大地震後，如經本府工務局事後調查發現建築基地地質結構已發生變化而屬危險山坡地，並依山坡地開發建築管理辦法

第五條第一項第二款及臺北市山坡地開發建築要點第四點第二款規定，不得建築時，則原許可建造執照之行政處分即有違法瑕疵，主管機關本府工務局為維護公共利益，得依行政程序法第一百十七條規定依職權撤銷全部或部分建造執照。但起造人如因善意信賴原處分有效而遭受財產上損失時，應予合理補償（同法第一二〇條）。此部分似可由工務局重新審查原設計建築師、技師之上述安全簽證內容是否確實，有無瑕疵，必要時可由本府工務局委託獨立公正機構重新調查鑑定，以為後續處理依據。

六、本案鄰近社區被評為危險山坡地社區，依卷內初步鑑定報告，主要似為擋土牆等雜項工作物年久失修，功能效用減損所致（據了解該等擋土牆亦係根據與本件建照相同基礎之雜項執照所施作）。而本件建築基地雜項工作物自 79.10.14. 發給雜項使用執照完工至今，已歷十一年之久，是否有類似年久失修致功能減損，而有危及公共安全之情事，似宜一併注意，必要時應可要求起造人從新鑑定檢討。倘發見有上開危及公共安全情事，似可要求其改善，重新補強擋土牆等雜項工作物，以確保公共安全。如不改善，則依行政程序法第一百二十三條第四款規定，得由主管機關本府工務局依職權為全部或部分廢止雜項工程使用執照，於廢止雜照後，再依同條款及山坡地開發建築管理辦法第二十四條第一項規定：「山坡地應於雜項工程完工查驗合格後，領得雜項工程使用執照，始得申請建造執照」，廢止其建造執照。

七、未查建築法第五十八條規定：「建築物在施工中，直轄市、縣（市）（局）主管建築機關認有必要時，得隨時加以勘驗，發現左列情事之一者，應以書面通知承造人或起造人或監造人，勒令停工或修改；必要時，得強制拆除：一 妨礙都市計畫者。二 妨礙區域計畫者。三 危害公共安全者。四 妨礙公共交通者。五 妨礙公共衛生者。六 主要構造或位置或高度或面積與核定工程圖樣及說明書不符者。七 違反本法其他規定或基於本法所發布之命令者。」準此，本案工程既尚於施工中，若發生有危害鄰近社區房屋之公共安全時，建管處應以書面通知承造人、起造人或監造人勒令停工或修改；若發生重大且非拆除不足以保障及維護鄰近社區之安全時，似得命令強制拆除建築物。惟行使上開勒令停工或修改或強制拆除等限制手段時，似仍應視危害公益情狀，依比例原則逐次為之，始不致過度侵害相對人權益。

備註：本件函釋所引山坡地開發建築管理辦法業於 92 年 3 月 26 日修正為山坡地建築管理辦法，併予提醒；另本件函釋事涉個案認定，僅供參考。