

關於貴府函為羅東鎮羅群段 819地號土地違規使用案件，因民眾檢舉時該筆土地已拍賣並登記為拍定人所有，應要求原地主（行為人）或拍定人恢復原狀疑義乙案

發文機關：內政部營建署

發文字號：內政部營建署 94.09.19. 台內營字第0940085797號函

發文日期：民國94年9月19日

一、本案經徵詢法務部以94年 8月31日法律字第0940031492號函示意見如下：

（一）按違反區域計畫法第15條第 1項之管制使用土地，依同法第21條命恢復原狀之義務，屬非高度屬人性之對物處分，其義務應非不得移轉，另參照行政罰法（94年 2月 5日公布，95年 2月 5日施行）第7 條第 1項規定：「違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰。」，透過法院拍賣取得不動產之拍定人，如對土地上原已違反區域計畫法之行為，既非行為人，亦不具故意或過失之主觀要件，不應將其列為該法第21條規定課處罰鍰之對象，至於依該條規定命「恢復原狀」並非行政罰，不以具有故意或過失為必要。是法院拍定前所搭蓋之建築物，如屬區域計畫法第21條第 1項所定主管機關命拆除恢復原狀之地上物，此一恢復原狀之義務及同條第2 項所定經命其限期拆除地上物恢復原狀而不遵從者，得採取其他恢復原狀之措施並收取費用之義務，似均隨同該不動產之移轉由拍定人繼受。

（二）次按民法第 765條規定：「所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。」，是所有權於法令範圍內始享有充分之自由，對於違反管制使用之土地既非在法令限制範圍內使用、收益，則主管機關自得依法令對所有權權能為限制或剝奪。准此，主管機關依區域計畫法第21條規定命義務人拆除地上物恢復原狀，並無違背民法上開規定之問題。

二、綜上，本案如貴府基於維護該土地合於原法定編定管制用途之目的，就拍定前違反管制使用土地之地上物，依區域計畫法第21條第 1項令其限期拆除其地上物恢復原狀及同條第 2項經限期拆除地上物恢復原狀而不遵從者，得採取其他恢復原狀之措施並收取費用等所定義務，要求拍定人辦理者，應無不妥，亦無違背民法第 765條規定之問題。（內政部營建署 94.09.19. 臺內營字第0九四00八五七九七號函）