

小豬頂樓蓋泳池 樓下鄰居可以這樣做

2020-12-07 20:47 經濟日報 住展雜誌／住展房屋網



藝人羅志祥在內湖豪宅頂樓增設露天游泳池，近日台北市建管處前往勘查，確定其與使照的竣工圖說不符，判定為違章建築，必須在 30 天內自行拆除，否則將執行強行拆除、並收取拆除費用。

如同北市建管處所強調的，游泳池為「雜項工作物」，並不能自行任意設置，而是必須變更使照，並取得「雜項執照」才能建造、使用；若未有申請就建造，就會被認定為違建，必須拆除。在《建築法》中，雜項工作物涵括了水塔、招牌、圍牆、泳池、中央空調系統、升降梯、機械式停車位、污物處理設施等設備；由於就和主建物一樣，其設置多少會帶來安全、衛生及外觀上的影響，因此大部分都在列管中。

確實，以台北市而言，根據《台北市免辦建築執照建築物或雜項工作物處理原則》，仍有部分的雜項工作物並不需要申請雜項執照，例如符合規定的太陽光電發電設備。然而，頂樓游泳池卻是相對可能帶來較高風險的設備，必須考量到包含樓地板、梁柱等結構物能否承載泳池灌滿水後的重量，若未經查驗、並確認安全無虞而設置，就可能發生危險。

同時，大樓的頂樓平台一般來說屬於公共空間，是全體住戶所共同持有。民法第 799 條第 3 項有提到，物件的共有部分，可以透過約定，來區分建築物的特定使用人。因此，羅志祥若真的有和 AIT 大樓其他住戶約定好陽台的專有權，確實是可以獨佔陽台（但設置游泳池這種「雜項工作物」當然仍須變更使照）。

然而，根據媒體報導，羅志祥雖聲稱有經過其他住戶同意，但事實上此案引起關注，就是來自大樓自己住戶的檢舉，因此應該是未取得全住戶同意就建造。

住展房屋網提醒，若民眾發現自己所居住的地方，有頂樓住戶未經過其他住戶的同意，就擅自加蓋，那麼可以依民法 767 條第一項請求頂樓住戶拆除加蓋部分，也可根據《建築法》報請建管單位勘查違建；此外，若頂樓加蓋建物有營利事實（例如出租），民眾也可依民法 179 條，對其請求返還不當得利。