

臺北市違章建築處理規則部分條文修正草案總說明

一、原則

- (一) 為有效處理及管理本市違章建築，臺北市違章建築處理規則（下稱本處理規則）於一〇一〇年四月一日訂定發布全文三十五條，依危害公共安全之程度採分期分類循序漸進之管理方式辦理，即優先處理八十四年以後之新違建、施工中違建，八十三年底以前之既存違建或其依原規模無增加高度或面積之修繕行為且符合相關規定者，則予以拍照列管，列入分類分期計畫處理，其中既存違建若有妨礙公共安全、公共交通、公共衛生、都市景觀及都市計畫，則優先查報拆除。
- (二) 因應違建查報、拆除人力之不足，及有效運用與執行違章建築拆除業務，本市現階段以優先處理施工中違建、影響公共安全，或列入專案執行之違建為主軸，其相關優先查報拆除之違章建築，以及對於不影響公共安全、輕微之設施或設備，且屬市民日常生活所需之構造物，則明定於本處理規則第 6 條至第 22 條條文中予以規範與限制，在規定的規模大小範圍內得依實際需求免辦理相關申請即得設置，惟如逾其規模或不符及其限制條件者，則應依建築法相關規定檢討申請建築執照、雜項執照或變更使用執照等，否則即以違章建築查報拆除。本處理規則經過多年執行後，因尚有檢討修正之必要，以滿足實際執行就查報不同類型違建之先後順序與確保建築公共安全，爰擬具本處理規則部分條文修正草案。

二、部分條文修正重點說明如下：

- (一) 第五條，使用執照所載發照日為民國一零四年九月一日以後之建築物，經評估目前發生二次施工之案件量不多，已無當時一零六年間增定本條第四項規定有大量之二次施工案件之情形，爰刪除第四項規定。

- (二) 第十條，為建築物外觀考量及美化都市景觀，允許建築物陽臺立面得垂直設置未逾陽台長度四分之一之固定裝飾版，然因該設施並無增加原有陽台面積及建築面積，故在一定規模以下予以規範列管，另基於消防逃生及公共安全考量，限制陽臺立面最小開口之淨高及淨寬，爰增訂第二款規定。
- (三) 第十九條，經訪查市面上露天空調設備，現行條文所規範一點二公尺以下高度之設備已非主流之產品（經查一般住家面積約為三十坪，所需冷氣之噸數為八冷凍噸之中央空調設備，其高度均不超過一點七公尺），考量此高度所造成之危險性尚屬影響輕微，爰予修正設置於法定空地之露天空調設備高度為一點七公尺。另於露天空調設備上倘設有排風設備、減震器、噪音防制設備或基座等附屬設施，考量該等附屬設施與露天空調設備總高度若過高，對於建築物公共安全亦有所影響，爰明定最高不得逾三公尺或超出該層樓層高度。
- (四) 第二十五條，因有屋頂既存違建尚有裝修之現實需求，但為避免影響民眾居住安全與公共安全，故本次修法要求於裝修屋頂既存違建時，應先經都發局許可後始得為之，否則即予認定危害公共安全，爰明定屋頂既存違建裝修之申請程序，增訂第四項及第五項規定。另為避免屋頂既存違建增加隔間，或隔間已有三個以上之使用單元，影響消防逃生之困難，亦有認定危害公共安全之必要，爰修正第二項第一款第五目規定。

臺北市違章建築處理規則部分條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第五條 新違建應查報拆除。但符合第六條至第二十二條規定者，應拍照列管。</p> <p>前項拍照列管之新違建，若經本府各目的事業主管機關認定有妨礙公共安全、公共通行或古蹟保存維護者，應查報拆除。</p> <p>依建築法規定強制拆除之建築物，違反規定重建者，除應查報拆除外，並依建築法第九十五條規定移送法辦。</p>	<p>第五條 新違建應查報拆除。但符合第六條至第二十二條規定者，應拍照列管。</p> <p>前項拍照列管之新違建，若經本府各目的事業主管機關認定有妨礙公共安全、公共通行或古蹟保存維護者，應查報拆除。</p> <p>依建築法規定強制拆除之建築物，違反規定重建者，除應查報拆除外，並依建築法第九十五條規定移送法辦。</p> <p><u>使用執照所載發照日為民國一百零四年九月一日以後之建築物，除第九條規定外，不適用第一項但書之規定。</u></p>	<p>為健全建築管理及維護公共安全，以防止新建之建築物在領得使用執照後有二次施工之情形，並遏止過去市民或建商領得使照後常發生二次施工之情事，例如屋頂平台違建、陽臺外推違建、夾層違建、露臺違建以及一樓法定空地違建等，於一零六年間修正本處理規則時，增訂本條第四項規定。然自一零六年間修正後迄今，經統計一零五年一月一日至一零九年十二月三十一日止以新違建查報之案件數為四萬零一百七十五件，其中就使用執照所載發照日為民國一零四年九月一日以後之建築物，查報拆除之件數共計一千一百一十五件，僅佔總查報件數百分之二點七。因此評估使用執照所載發照日為民國一零四年九月一日以後之建築物，有二次施工之情形已有改善，已無當時一零六年間修法時有大量二次施工之情形，並考量查</p>

		報人力有限，爰作政策調整，刪除本條文第四項規定。
<p>第十條 <u>領有使用執照之建築物，陽臺符合下列各款規定者，應拍照列管：</u></p> <p><u>一、二樓以上之陽臺加窗或一樓陽臺加設之門、窗，未突出外牆或陽臺欄杆外緣，且原有外牆未拆除者。但建造執照所載發照日為民國九十五年一月一日以後，其陽臺不計入建蔽率、容積率者，不適用之。</u></p> <p><u>二、陽臺欄杆上方開口，以非永久性建材（不含磚造）設置之垂直固定裝飾版，未逾陽臺寬度四分之一者。但陽臺開口淨高未達一百</u></p>	<p>第十條 <u>領有使用執照之建築物，二樓以上陽臺加窗或一樓陽臺加設之門、窗未突出外牆或陽臺欄杆外緣，且原有外牆未拆除者，應拍照列管。但建造執照所載發照日為民國九十五年一月一日以後，其陽臺不計入建蔽率、容積率者，應查報拆除。</u></p>	<p>為建築物外觀考量及美化都市景觀，依臺北市政府建築執照抽查審核附帶決議彙編(1-4-10圖例一)，建築物陽臺立面得依其規定垂直設置未逾陽臺長度四分之一之固定裝飾版，然因該設施並無增加原有陽臺面積及建築面積，故應予限制在一定規模以下予以規範列管，另基於消防逃生及公共安全考量，限制陽臺立面最小開口之淨高及淨寬，爰本條增訂第二款規定。</p>

二十公分以上或淨寬未達七十五公分以上者，不適用之。

第十九條 設置於法定空地之露天空調設備，其高度在一點七公尺以下、體積在一點五立方公尺以下，且未占用騎樓地、開放空間、法定停車空間、巷道或防火間隔（巷）者，應拍照列管。
但與露天空調設備之基座、排風設備、減震器或其他附屬設施等高度合計超過三公
尺或該層樓層高度者，應查報拆除。
設置於法定空地之餐飲業油煙廢氣處理設備，其高度在一點五公尺以下，體積在六立方公尺以下，其附屬排煙

第十九條 設置於法定空地之露天空調設備，其高度在一點二公尺以下、體積在一點五立方公尺以下，且未占用騎樓地、開放空間、法定停車空間、巷道或防火間隔（巷）者，應拍照列管。
設置於法定空地之餐飲業油煙廢氣處理設備，其高度在一點五公尺以下，體積在六立方公尺以下，其附屬排煙管突出建築物外牆面在六十公分以內，斷面積未超過零點五平方公尺，且未占用騎樓地、開放空間、法定停車空間、巷道或

一、經查一般住家面積約為三十坪，所需冷氣噸數為八噸之中央空調設備，而設置於法定空地之露天空調設備，其高度均不超過一點七公尺，考量此高度所造成之危險性尚屬影響輕微，爰予修正設置於法定空地之露天空調設備高度限制。
二、另置有露天空調設備之場所，因礙於空間有限、防止噪音或樓板高低差等因素，而於露天空調設備上倘設有排風設備、減震器、噪音防制設備或基座等附屬設施，考量該等附屬設施與露天空調設備總高度若過高，對於建築公共安全亦有所影響，爰明定最高不得超高三公尺或該層樓層高度之規定，俾利管理。

管突出建築物外牆面在六十公分以內，斷面積未超過零點五平方公尺，且未占用騎樓地、開放空間、法定停車空間、巷道或防火間隔（巷）者，應拍照列管。

防火間隔（巷）者，應拍照列管。

第二十五條

既存違建應拍照列管，列入分類分期計畫處理。但列入本府專案處理或有危害公共安全、山坡地水土保持、妨礙公共交通、公共衛生、市容觀瞻或都市更新之違建，由都發局訂定計畫優先執行查報拆除。

前項危害公共安全、山坡地水土保持、妨礙公共交通、公共衛生、市容觀瞻或都市更新之認定原則如下：

一、危害公共安全，指有下列各情形之一者：

第二十五條

既存違建應拍照列管，列入分類分期計畫處理。但列入本府專案處理或有危害公共安全、山坡地水土保持、妨礙公共交通、公共衛生、市容觀瞻或都市更新之違建，由都發局訂定計畫優先執行查報拆除。

前項危害公共安全、山坡地水土保持、妨礙公共交通、公共衛生、市容觀瞻或都市更新之認定原則如下：

一、危害公共安全，指有下列各情形之一者：

因屋頂既存違建尚有裝修之現實需求，但為避免影響民眾居住安全與公共安全，故本次修法要求於裝修屋頂既存違建時，應先經都發局許可後始得為之，否則即予認定危害公共安全，而列為優先執行查報拆除對象，爰明定屋頂既存違建裝修之申請程序，新增第四項、第五項之規定。另為避免屋頂既存違建增加隔間，或隔間已有三個以上之使用單元，影響消防逃生之困難，亦有認定危害公共安全之必要，爰予修正第二項第一款第五目規定。

(一) 供不特
定對象
使用，
具高危
險性
出入
人員
之眾
場所
，如視
聽歌
、理容
院、三
溫暖
舞廳、
舞場、
酒家、
酒吧、
特種
咖啡、
資訊
、休
、飲
店、
影電
歌廳、
夜總
、補
班、
貨、
、營
性、
、廚
、房
、旅
、館
、保
球齡
、館
學前

(一) 供不特
定對象
使用，
具高危
險性
出入
人員
之眾
場所
，如視
聽歌
、理容
院、三
溫暖
舞廳、
舞場、
酒家、
酒吧、
特種
咖啡、
資訊
、休
、飲
店、
影電
歌廳、
夜總
、補
班、
貨、
、營
性、
、廚
、房
、旅
、館
、保
球齡
、館
學前

育、醫院、社會福利機構、遊藝場、面積在三百公方以上型、違規地下（氣站、地廠基本工石工製、化料業、農藥環境用製、炸煙火、柴業）

育、醫院、社會福利機構、遊藝場、面積在三百公方以上型、違規地下（氣站、地廠基本工石工製、化料業、農藥環境用製、炸煙火、柴業）

違規砂
石場、
學生宿
舍等使
用。

(二) 前目以
外供公用
眾使建築
物，經公
共安全
檢查，有
或礙或
阻礙建
築物逃
生避難
通道或
違反建
築技術
規則建
築設計
施工編
第九十
九條規
定。

(三) 有傾頹
、朽壞
或有危
害結構
安全之
虞，經
鑑定有
危害公
共安全

違規砂
石場、
學生宿
舍等使
用。

(二) 前目以
外供公用
眾使建築
物，經公
共安全
檢查，有
或礙或
阻礙建
築物逃
生避難
通道或
違反建
築技術
規則建
築設計
施工編
第九十
九條規
定。

(三) 有傾頹
、朽壞
或有危
害結構
安全之
虞，經
鑑定有
危害公
共安全

。

(四) 經本府
消防局
認定妨
礙消防
救災。

(五) 屋頂既
存違建
裝修未
經都發
局許可
、新增
隔間、
隔間已
有三個
以上之
使用單
元或加
蓋第二
層以上
之違建

。

(六) 經鑑定
造成合
法房屋
漏水或
阻礙合
法房屋
修繕漏
水。

二、危害山
坡地水
土保持
：指水
土保持

。

(四) 經本府
消防局
認定妨
礙消防
救災。

(五) 屋頂既
存違建
裝修隔
出三個
以上之
使用單
元或加
蓋第二
層以上
之違建

。

(六) 經鑑定
造成合
法房屋
漏水或
阻礙合
法房屋
修繕漏
水。

二 危害山
坡地水
土保持
：指水
土保持
法公布
施行前
位於山
坡地範
圍內，

布前山範圍內，坡地主管機關認定危害水土保持者。

三、妨礙公共交通：指經局工、局、局或局等事關會定影響交通者。

四、妨礙公共衛生：指下列情形之一者

坡管認危土者。山主關有水保持。經地機定害保。

三 妨礙公共交通：指發同局、局、局或局等事關會定影響交通者。

四 妨礙公共衛生：指下列情形之一者：

(一) 妨礙衛生下水道之施作、埋

：

(一) 妨礙衛生下水道之施作、埋設，或化糞池、排水溝渠之清疏。

(二) 經目的事業主管機關認定危害居住環境衛生。

五、妨礙市容觀瞻或都市更新：指經都會同本府文化局、衛生局及環保局會勘認定週邊居住環境或妨礙都市更新之推動者。

設，或化糞池、排水溝渠之清疏。

(二) 經目的事業主管機關認定危害居住環境衛生。

五 妨礙市容觀瞻或都市更新：指經都會同本府文化局、衛生局及環保局會勘認定週邊居住環境或妨礙都市更新之推動者。

前項第一款第一目所稱營業性廚房，指供不特

第二項第一款第一目所稱營業性廚房，指供不特定人餐飲，且直接使用燃具之場所。

第二項第一款第五目所稱屋頂既存違建裝修，指既存違建所有權人應檢附申請書、施工圖說及其他經都發局指定之文件，向都發局提出申請。

前項申請案件得補正者，都發局應將補正事項一次通知申請人限期補正；屆期未補正或補正不全者，得駁回其申請。

定人餐飲，且直接使用燃具之場所。