

臺北市違章建築處理規則

中華民國109年3月25日臺北市府(109)府法綜字第1093012959號令

修正發布第二十五條條文

第一章 總則

- 第一條 臺北市府（以下簡稱本府）為實施建築管理，有效執行建築法有關違章建築（以下簡稱違建）之處理規定，特訂定本規則。
- 第二條 本規則之主管機關為本府都市發展局（以下簡稱都發局）。
- 第三條 臺北市（以下簡稱本市）保護區變更為住宅區之地區及關渡、洲美、社子島等尚未擬定細部計畫地區違建之處理，為因應該地區於細部計畫擬定前，原有建築物老舊破損、人口自然增加、面積狹窄不敷居住使用之現實狀況及居住事實需要，不適用本規則規定。
前項情形之暫行查報作業原則，由都發局定之。
- 第四條 本規則之用詞定義如下：
- 一 新違建：指民國八十四年一月一日以後新產生之違建。
 - 二 既存違建：指民國五十三年一月一日以後至民國八十三年十二月三十一日以前已存在之違建。
 - 三 舊有房屋：指民國三十四年十月二十五日以前及本市改制後編入之五個行政區（文山、南港、內湖、士林、北投）都市計畫公布前已存在之建築物。
 - 四 修繕：指建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架，在原規模範圍內，以非永久性建材為修理或變更，且其中任何一種修繕項目未有過半者。
 - 五 壁體：指能達成區劃或分割以界定空間之固定設施。
 - 六 施工中違建：指工程尚未完成，現場有工人、機具、施工材料或廢料等。
 - 七 查報拆除：指違反建築法擅自搭建之違建，舉報並執行拆除。
 - 八 拍照列管：指違建違法情節輕微或既存違建得列入分類分期程序處理，而予以拍照建檔，暫免查報處分者。
 - 九 拍照存證：指違建完成時間之現場狀況或現有資料無法立即判定，而予以拍照建檔者。
 - 十 防火間隔（巷）：指依建築技術規則建築設計施工編規定留設之防火空間。民國九十三年一月一日以後領有建造執照之建築基地，未標示防火間隔者，以距離地界線一點五公尺範圍內視為防火間隔。
 - 十一 非永久性建材：指除鋼筋混凝土（RC）、鋼骨（SC，不包含小尺寸之H型鋼）、鋼骨鋼筋混凝土（SRC）、加強磚造等以外之材料。

十二 小尺寸之 H 型鋼：指高度不超過一百五十公厘、寬度不超過一百二十五公厘、中間版厚度不超過九公厘之鋼材。

第二章 新違建之處理

- 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。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。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。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。
- 第 六 條 合法建築物外牆或陽臺欄杆外緣以非永久性建材搭蓋之雨遮，其淨深一樓未超過九十公分、二樓以上未超過六十公分或位於防火間隔（巷）未超過六十公分，且不超過各樓層之高度者，應拍照列管。前項尺寸以建築物外牆或陽臺欄杆外緣突出之水平距離計算。
- 第 七 條 以竹、木或輕鋼架搭建之無壁體花架，其頂蓋透空率在三分之二以上、面積在三十平方公尺以下、高度符合下列各款情形之一，且未占用巷道、法定停車空間、防火間隔（巷）或避難平臺者，應拍照列管：
一 設置於屋頂平臺，其高度在二點五公尺以下。
二 設置於露臺或法定空地，其高度在二點五公尺以下或低於該層樓高度。
- 第 八 條 假山水或魚池等景觀設施符合下列各款情形之一者，應拍照列管：
一 設置於法定空地，未占用巷道、無遮簷人行道、騎樓地、法定停車空間、開放空間或防火間隔（巷）。
二 設置於露臺，經直下層所有權人同意，並由建築師或相關專業技師簽證結構安全無虞。
三 設置於屋頂平臺未占用避難平臺，經直下方各層全體所有權人同意，並由建築師或相關專業技師簽證結構安全無虞。
設置於屋頂平臺之綠化設施，設備層高度在五十公分以下，未占用避難平臺，且符合下列各款情形之一，經直下方各層全體所有權人同意，並由建築師或相關專業技師簽證結構安全無虞者，應拍照列管：
一 緊鄰女兒牆設置且覆土完成後，女兒牆高度不足一點五公尺者，女兒牆上方已設置透空安全欄杆。
二 未緊鄰女兒牆設置，且距女兒牆內緣一公尺以上。
溫室設置於無既存違建且設有綠化設施面積超過建築面積百分之十二點五以上之原有屋頂平臺上方，其面積在十平方公尺以下，高度在二點五公尺以下，以非永久性透明材質所構築，並以適當支撐固定，且未占用避難平臺，經

直下方各層全體所有權人同意，並由建築師或相關專業技師簽證結構安全無虞者，應拍照列管。

- 第九條 建築物依法留設之窗口、陽臺，裝設透空率在百分之七十以上之欄柵式防盜窗，其突出外牆或陽臺欄杆之外緣未超過十公分、面臨道路或基地內通路，且留設至少一處有效開口者，應拍照列管。
本規則民國一百年四月三日施行前已領有建造執照之建築物，裝設透空率在百分之七十以上之欄柵式防盜窗，其淨深未超過六十公分、面臨道路或基地內通路，且留設至少一處有效開口者，應拍照列管。
前二項有效開口為淨高一百二十公分以上、淨寬七十五公分以上或內切直徑一百公分以上之開口或圓孔。
- 第十條 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。
- 第十一條 家禽、家畜棚舍、鴿舍或寵物籠舍等，其高度在一點五公尺以下、面積在六平方公尺以下，且未占用法定停車空間、開放空間、基地內通路、防火間隔（巷）或屋頂避難平台者，應拍照列管。
- 第十二條 碟形天線，直徑在三公尺以內，且高度在九公尺以下者，應拍照列管。但設置於屋頂平臺（不含避難平臺）者，其超過建築面積百分之十二點五者，應查報拆除。
- 第十三條 設置於合法建築物之露臺、陽臺、室外走廊、室外樓梯、平屋頂及室內天井部分等欄桿扶手或女兒牆高度之修築，其高度一點五公尺以下者，應拍照列管。
- 第十四條 設置於建築空地或法定空地上之欄柵式圍籬，其高度在二公尺以下、牆基在六十公分以下、透空率在百分之七十以上，且未占用法定停車空間者，應拍照列管。
- 第十五條 住宅區依相關法令規定留設之公寓大廈開放空間，於建築基地內設置前條之欄柵式圍籬，符合下列各款規定者，應拍照列管：
一 該公寓大廈管理委員會在本府報備有案。
二 經區分所有權人會議之決議設置。
三 於每日上午七時起至下午十時止開放供不特定人使用。
四 於適當位置設置可供無障礙進出使用之活動門，其寬度在四公尺以上，且於開放時間內全部開啟。

五 非設置於沿計畫道路留設之人行步道、無遮簷人行道、現有巷道或有必要長時間留供公眾通行使用之土地。

前項第二款之決議，依公寓大廈管理條例第三十一條規定之計算方式為之。但公寓大廈規約另有規定者，從其規定。

第十六條 設置於建築物共同梯廳至建築線間之無壁體透明棚架，其高度在三公尺以下或低於一樓樓層高度、寬度在二公尺以下，且未占用騎樓、防火間隔（巷）者，應拍照列管。

第十七條 設置於建築物露臺或一樓法定空地之無壁體透明棚架，其高度在三公尺以下或低於該層樓層高度，每戶搭建面積與第六條雨遮之規定面積合併計算在三十平方公尺以下，且未占用巷道、開放空間、防火間隔（巷）或位於法定停車空間無礙停車者，應拍照列管。
前項規定係以單戶計算面積，並應包含既存違建。

第十八條 設置於法定空地之守望相助崗亭，不符臺北市免辦建築執照建築物或雜項工作物處理原則規定，其面積在六點六平方公尺以下、高度在二點五公尺以下，未占用無遮簷人行道、騎樓、法定停車空間或防火間隔（巷），未影響公眾通行，且以一座為限者，應拍照列管。
設置於臨接路口十公尺以下之路面、人行道、一般巷道、騎樓之守望相助崗亭，不符臺北市免辦建築執照建築物或雜項工作物處理原則規定，其面積在六點六平方公尺以下，取得本府警察局依臺北市守望相助崗亭及出入口柵欄設置管理要點規定之核准，並檢具相關圖說及核准文件報都發局列管，應拍照列管。

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、巷道或防火間隔（巷）者，應拍照列管。

第二十條 設置於屋頂平臺之空調設備，符合建築技術規則建築設計施工編規定，並經建築師或相關專業技師簽證結構安全無虞，且取得頂樓建築物區分所有權人同意及符合下列各款規定之一者，應拍照列管。但經環保局認定違反相關法令者，應查報拆除：

一 依法成立公寓大廈管理組織之公寓大廈，依公寓大廈管理條例第三十一條規定，由該公寓大廈區分所有權人會議決議同意。但公寓大廈規約另有規定者，從其規定。

二 未依法成立公寓大廈管理組織之公寓大廈，經該棟公寓大廈區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之同意。

- 第二十一條 設置一般經常使用之儲水器符合下列各款規定者，應拍照列管：
- 一 設置屋頂型儲水器須經直下方各層全體所有權人同意。
 - 二 安全之規定：
 - (一) 容量大小：容量為二千二百公升以下。
 - (二) 高度：儲水器與其支撐構架，總高度為二公尺以下。
 - (三) 位置：
 1. 地面型：不得占用巷道、騎樓、無遮簷人行道、法定停車空間、防火間隔（巷）及開放空間等。
 2. 屋頂型：
 - (1) 設置於屋頂平臺者，應距女兒牆內緣二公尺以上。
 - (2) 不得設置於違建上方。
 - (3) 設置於屋頂突出物上方者，其與屋頂突出物之高度合計不得超過九公尺，並應距建築線及地界線二公尺以上，且需加強支撐腳架之固定，以防止傾倒及脫落。
 3. 數量：總量上不得危害公共安全。
 - 三 景觀之規定：不得妨礙市容觀瞻等情形。
- 儲水器容量、高度超過前項規定者，準用前條規定辦理。

第二十二條 夾層屋違建於民國九十年九月一日前曾報本府工務局列管者，應拍照列管。

第三章 施工中違建之處理

第二十三條 施工中違建不符合本規則拍照列管之規定，且依法不得補辦建築執照，為阻止犯罪、危害之發生或避免急迫危險，而有即時處置之必要時，應予即時強制拆除。

第二十四條 都發局即時強制拆除施工中違建時，由違建查報人員會同拆除人員，將強制拆除通知書，現場交付違建所有人收執或於現場公告並拍照，並於三日內執行拆除作業。

第四章 既存違建之處理

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：指有下列各目情形之一者：
- (一) 供不特定對象使用，具高危險性及出入人員眾多之場所，如視聽歌唱、理容院、三溫暖、舞廳、舞場、酒家、酒吧、特種咖啡室、資訊休閒業、飲酒店、電影院、歌廳、夜總會、補習班、百貨公司、營業性廚房、旅館、保齡球館、學前教育設施、醫院、社會福利機構、遊藝場、面積在三百平方公尺以上大型餐廳、違規地下加油（氣）站、違規地下工廠（基本化學工業、石油化工原料製造業、精密化學材料製造業、農藥及環境衛生用藥製造業、炸藥、煙火、火柴製造業）、違規砂石場、學生宿舍等使用。
 - (二) 前目以外供公眾使用建築物，經公共安全檢查，認定有阻礙或占用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，經山坡地主管機關認定有危害水土保持者。
- 三 妨礙公共交通：指經都發局會同工務局、警察局、消防局或交通局等目的事業主管機關會勘認定有影響公共交通者。
- 四 妨礙公共衛生：指有下列各目情形之一者：
- (一) 妨礙衛生下水道之施作、埋設，或化糞池、排水溝渠之疏通。
 - (二) 經目的事業主管機關認定有危害居住環境衛生。
- 五 妨礙市容觀瞻或都市更新：指經都發局會同本府文化局、衛生局及環保局會勘認定衝擊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，指供不特定人餐飲，且直接使用燃具之場所。

第二十六條 前條列入專案處理之既存違建，指有下列各款情形之一者：

- 一 占用市有土地之既存違建，由土地管理機關簽報本府核定後優先拆除。
- 二 目的事業主管機關配合市政計畫需要，簽報本府核定優先拆除。
- 三 阻礙或占用建築物防火間隔（巷）之既存違建。

第五章 既存違建之修繕

第二十七條 既存違建修繕符合下列各款規定之一者，應拍照列管：

- 一 依原規模無增加高度或面積之修繕行為，其建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架等，以非永久性建材為修繕，且其中任何一種修繕項目未有過半者。
- 二 既存圍牆修繕為鐵捲門型式，應以一處為限，其開門或鐵捲門處得提高。但從地面至頂緣之高度不得超過二點八公尺。

第二十八條 既存違建因配合本府公共工程、衛生下水道接管工程或其他市政推動工程，自行拆除後贖餘部分，其修繕有結構安全之虞，致必須拆除修復者，得以非永久性建材，依原規模修復，並應由各目的事業主管機關出具證明文件。

第六章 舊有房屋之修繕

第二十九條 舊有房屋得在原規模及原範圍內以非永久性建材修繕。其符合下列各款規定之一者，應拍照列管：

- 一 因工程施作誤差、路面地形變更、配合相鄰市容之一致性，其修繕面積誤差在三平方公尺以內、簷高在三公尺以下或脊高在三點五公尺以下。
- 二 因配合本府公共工程、衛生下水道接管工程或其他市政推動工程，自行拆除後贖餘部分，其修繕有結構安全之虞致必須拆除修復者，得以非永久性建材依原規模修復，並應由各目的事業主管機關出具證明文件。
- 三 人字型屋頂改為平型屋頂拆除原有閣樓，而修繕後之屋頂高度未超過三公公尺或原屋簷高度。
- 四 原未設樓梯通往屋頂平臺，增設新樓梯間，其面積未超過十平方公尺，高度未超過二點五公尺，且不作為居室使用。

違反前項規定修繕者，應查報拆除。

第七章 附則

第三十條 違建查報後，如經本市開業建築師檢討符合區域計畫法、都市計畫法及建築法等相關法令規定，並出具相關證明文件，而得補辦建築執照者，應依臺北市建築物申請補辦建造執照及雜項執照辦法規定補辦建築執照。前項違建經申請補辦執照不合規定或逾期未補辦申領執照手續者，仍應予拆除。

第三十一條 依本規則應予查報拆除之違建，都發局應查明違建所有人資料後，填具違建查報拆除處分書，依法完成送達程序後執行拆除。

第三十二條 應予查報拆除之違建，經查無違建所有人資料者，公示送達違建查報拆除處分書，並於送達生效日後執行拆除作業。

第三十三條 違建完成時間之判斷，得依下列各款資料之一認定：

- 一 載明建築物建築完成日期之建物謄本。
- 二 房屋稅籍證明。
- 三 繳納自來水費或電費收據。
- 四 都發局製發之地形圖。
- 五 門牌編釘證明。

六 行政院農業委員會農林航空測量所航空攝影照片。

七 其他足資證明違建確實搭蓋時間之文件。

違建經勘查後，其建築完成時間無法判斷，且其材質非屬新穎者，得拍照存證。

- 第三十四條 本規則已定有容許誤差者，從其規定；其餘各項尺寸之容許誤差規定如下：
- 一 建築物各層樓地板面積誤差百分之三以下，且未逾三平方公尺。
 - 二 建築物總高度誤差在百分之一以下，且未逾三十公分，各樓層高度誤差在百分之三以下，且未逾十公分。
 - 三 其他各部分尺寸誤差百分之二以下，且未逾十公分。

第三十五條 拆除作業產生之廢棄物，依廢棄物清理法規定處理。

第三十六條 本規則自發布日施行。