

105年度臺北市都市及建築法令說明會 違建查報相關法令與實務

報告人：

臺北市建築管理工程處違建查報隊

詹分隊長益勝

電話:1999(外縣市02-27208889)#8438

電子信箱:1398@dba2.tcg.gov.tw

105年9月8日

何謂「違章建築」或「違建」

官方定義：

違章建築處理辦法第二條：本辦法所稱之違章建築，為建築法適用地區內，依法應申請當地主管建築機關之審查許可並發給執照方能建築，而擅自建築之建築物。

違章建築：

未經地方建築主管機關許可，擅自建造之建築物。

講習大綱

- 違建查報常見法規
- 法規探討
- 實務議題與研析
- 結論

違建查報常見法規

- 建築法
- 違章建築處理辦法
- 臺北市違章建築處理規則
- 臺北市免辦建築執照建築物或雜項工作物處理原則
- 臺北市政府遏止新增違章建築處理措施

法規探討（建築法）

- 第四條：本法所稱建築物，為**定著於**土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。
- 第七條：本法所稱雜項工作物，為營業爐竈、水塔、瞭望臺、**招牌廣告、樹立廣告**、散裝倉、廣播塔、煙囪、機械遊樂設施、游泳池、地下儲藏庫、建築所需駁坎、挖填土石方等工程及建築物興建完成後增設中央系統空氣調節設備、昇降設備、機械停車設備、防空避難設備、污物處理設施等。

法規探討（建築法）

- 第二十五條 建築物非經申請直轄市、縣市局主管機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。直轄市、縣市局主管機關為處理擅自建造或使用或拆除之建築物，得派員攜帶證明文件，進入公私有土地或建築物內勘查。
 - 第八十六條 違反第二十五條 一、擅自建造者，處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停工補辦手續；必要時得強制拆除其建築物。
 - 第九十七條之二 違反本法或基於本法所發布命令規定之建築物，其處理辦法，由內政部定之。
-

法規探討(違章建築處理辦法)

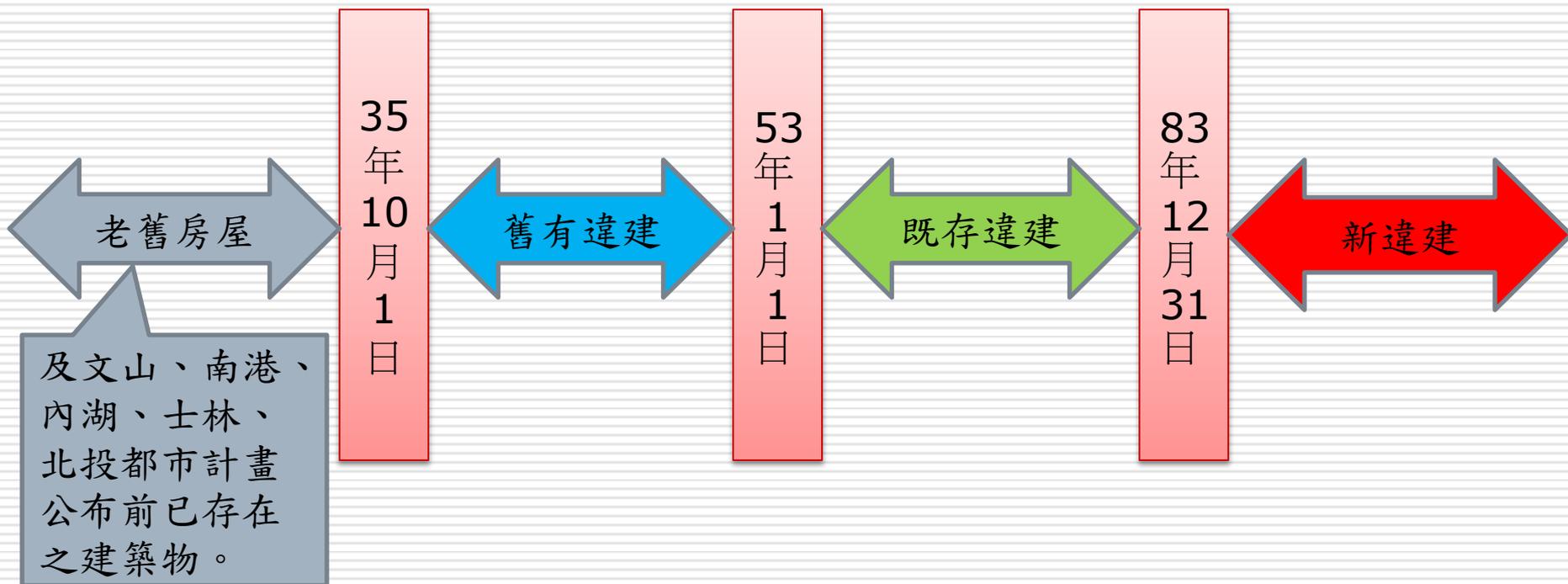
- 第二條 本辦法所稱之違章建築，為建築法適用地區內，依法應申請當地主管建築機關之審查許可並發給執照方能建築，而擅自建築之建築物。
- 第五條 直轄市、縣（市）主管建築機關，應於接到違章建築查報人員報告之日起五日內實施勘查，認定必須拆除者，應即拆除之。認定尚未構成拆除要件者，通知違建人於收到通知後三十日內，依建築法第三十條之規定補行申請執照。違建人之申請執照不合規定或逾期未補辦申領執照手續者，直轄市、縣（市）主管建築機關應拆除之。

法規探討(臺北市違章建築處理規則)

- 第一條 臺北市政府（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，並委任本府都市發展局(以下簡稱都發局)執行。
- 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。

法規探討(臺北市違章建築處理規則)

◆ 臺北市新、既存違建分界



法規探討(臺北市違章建築處理規則)

□ 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、老舊房屋：指民國三十五年十月一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超過半者。

法規探討(臺北市違章建築處理規則)

- 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、廢料或已完成而尚未搬入使用者。
- 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。

法規探討(臺北市違章建築處理規則)

- 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。

法規探討(臺北市違章建築處理規則)

- 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釐、寬度不超過一百二十五公釐、中間版厚度不超過九公釐之鋼材。

法規探討(臺北市違章建築處理規則)

- 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消防安全、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。

法規探討(臺北市違章建築處理規則)

- 第六條 合法建築物外牆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緣突出之水平距離計算。



法規探討(臺北市違章建築處理規則)

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、面積在三十分方公尺以下、高度符合下列各款規定，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。

*違建會報：(花架上方鋪設黑網僅為植栽遮陽，無法做居住使用，未構成取締要件)



法規探討(臺北市違章建築處理規則)

□ 第八條 假山水或魚池等景觀設施之設置，其有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，並由建築師或專業技師簽證安全無虞。

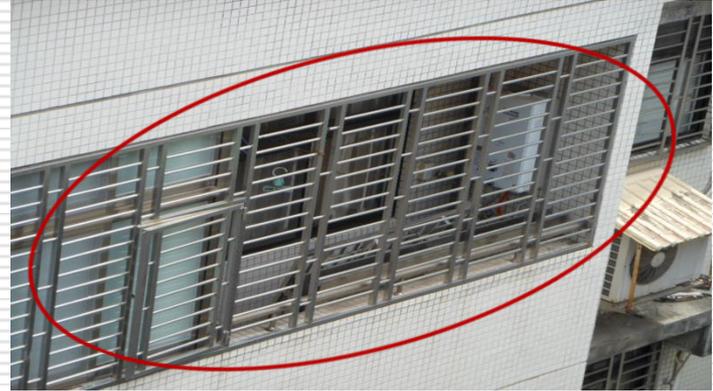
三 設置於屋頂平臺未占用避難平臺，經直下方各層全體所有權人同意，並由建築師或相關專業技師簽證安全無虞。



法規探討(臺北市違章建築處理規則)

- 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，其突出外牆面未超過十公分、面臨道路或基地內通路，且留設有效開口而未上鎖者，應拍照列管。

本規則發布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，且留設有效開口而未上鎖者，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。



法規探討(臺北市違章建築處理規則)

- 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鐵捲門、落地門窗，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。



法規探討(臺北市違章建築處理規則)

- 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、巷道或防火間隔（巷）者，應拍照列管。但鴿舍位於飛航管制區者，應查報拆除。



法規探討(臺北市違章建築處理規則)

- 第十二條 碟形天線，直徑在九公尺以上者，應設置於屋頂平臺，其高度，但（者）積查用，除電規
- 第九條 直徑在九公尺以上者，應設置於屋頂平臺，其高度，但（者）積查用，除電規
- 第十條 直徑在九公尺以上者，應設置於屋頂平臺，其高度，但（者）積查用，除電規
- 第十一條 直徑在九公尺以上者，應設置於屋頂平臺，其高度，但（者）積查用，除電規
- 第十三條 直徑在九公尺以上者，應設置於屋頂平臺，其高度，但（者）積查用，除電規
- 第十四條 直徑在九公尺以上者，應設置於屋頂平臺，其高度，但（者）積查用，除電規
- 第十五條 直徑在九公尺以上者，應設置於屋頂平臺，其高度，但（者）積查用，除電規
- 第十六條 直徑在九公尺以上者，應設置於屋頂平臺，其高度，但（者）積查用，除電規
- 第十七條 直徑在九公尺以上者，應設置於屋頂平臺，其高度，但（者）積查用，除電規
- 第十八條 直徑在九公尺以上者，應設置於屋頂平臺，其高度，但（者）積查用，除電規
- 第十九條 直徑在九公尺以上者，應設置於屋頂平臺，其高度，但（者）積查用，除電規
- 第二十條 直徑在九公尺以上者，應設置於屋頂平臺，其高度，但（者）積查用，除電規



法規探討(臺北市違章建築處理規則)

- 第十三條 陽臺、欄杆及女兒牆（含一樓平臺及屋頂平臺）之修築，其高度在一點五公尺以下者，應拍照列管。



法規探討(臺北市違章建築處理規則)

- 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。



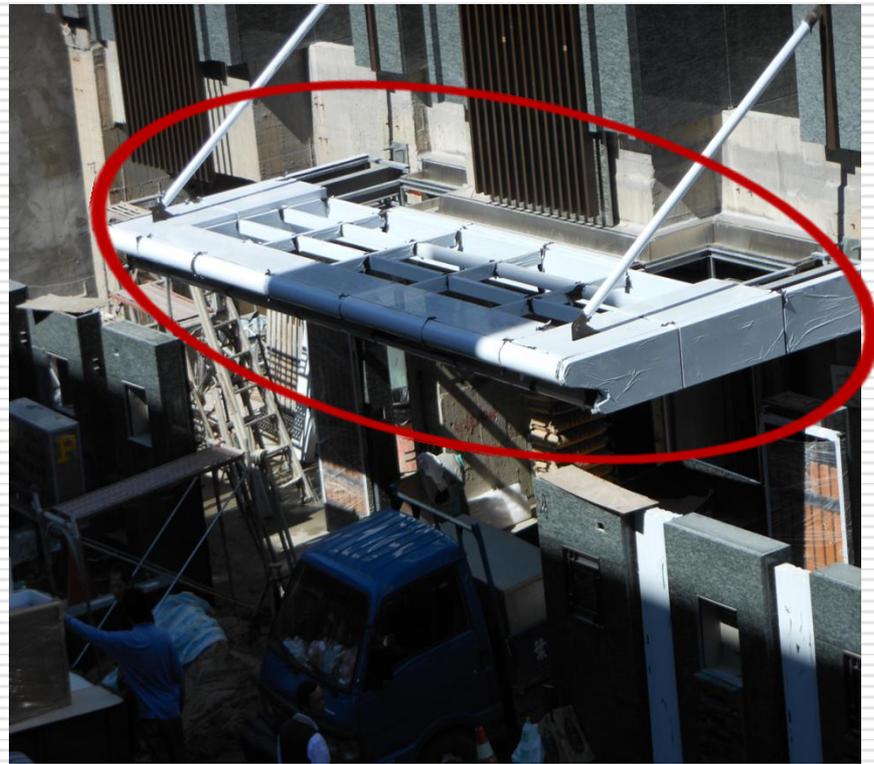
法規探討(臺北市違章建築處理規則)

- 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。



法規探討(臺北市違章建築處理規則)

□ 第十條 設置於
建築明三度未間拍
透在寬且火應
於一樓在占隔照
三樓二用(列
公樓二用(列
尺樓二用(列
以層公騎巷
其下高尺樓
無其下高尺樓
梯無其下高尺樓
之，以層公騎巷
共同架，以層公騎巷
條共間架，以層公騎巷
六物線棚公樓二用(列
十建築明三度未間拍
第建築透在寬且火應



法規探討(臺北市違章建築處理規則)

- 第十七條 設置於建築物露台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。

- * 【9406違建會報】（1樓法定空地及露台設置採光罩可加裝柵欄式鐵窗；採光罩上方不得鋪設人工草皮）



法規探討(臺北市違章建築處理規則)

- 第十八條 設置於法定空地內之**守望相助崗亭**，其面積在四平方公尺以下、高度在二點五公尺以下，未定著於土地，且未占用無遮簷人行道、騎樓、法定停車空間或防火間隔(巷)，而未影響公眾通行者，應拍照列管。

前項守望相助崗亭設置於臨接路口十公尺以下之路面、人行道一般巷道、騎樓者或面積超過四平方公尺而在六點六平方公尺以下者，應檢具相關圖說及本府警察局核准文件報都發局列管，違反者應查報拆除。



法規探討(臺北市違章建築處理規則)

□ 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1.5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。

設置於法定空地上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0.36平方公尺，且未占用巷道、騎樓地、開放空間、法定停車空間或防火間隔(巷)者，應拍照列管。

前二項設備經本府環境保護局(以下簡稱環保局)認定違反相關法令者，應查報拆除。



法規探討(臺北市違章建築處理規則)

- 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。

法規探討(臺北市違章建築處理規則)

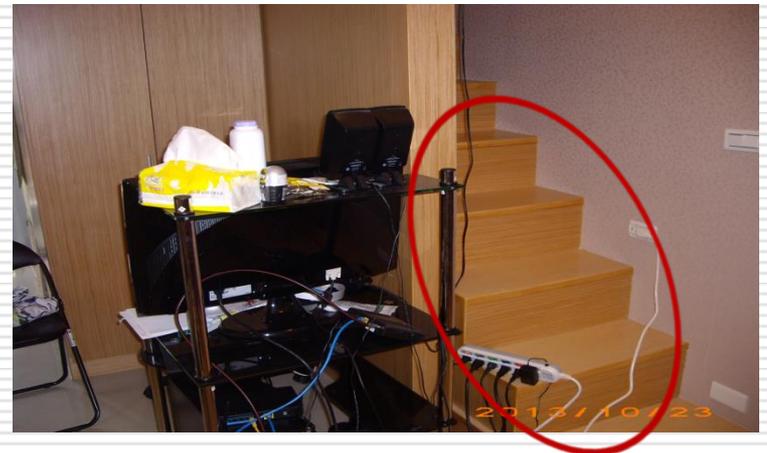
- 第二十一條 設置一般經常使用之儲水器符合下列各款規定者，應拍照列管：
- 一 使用權利之規定：設置屋頂型儲水器須經直下方各層全體所有權人同意。
 - 二 安全之規定：
 - (一) 容量大小：容量為二千二百公升以下。
 - (二) 高度：總高度(儲水器與其支撐構架)為2公尺以下。
 - (三) 位置：
 - 1、地面型：不得占用巷道、騎樓、無遮簷人行道、法定停車空間、防火間隔(巷)及開放空間等。
 - 2、屋頂型：
 - (1) 設置於屋頂平臺者，應距女兒牆外緣二公尺以上。
 - (2) 不得設置於違建上方。
 - (3) 設置於屋頂突出物上方者，與屋頂突出物(含樓梯間、機械房)高度合計不得超過九公尺，並應距建築線(含地界線)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。

法規探討(臺北市違章建築處理規則)



法規探討(臺北市違章建築處理規則)

- 第二十二 夾層屋違建
符合下列各款規定之一者，應拍照列管。其不符合者，應查報拆除：
- 一 於民國九十年九月一日前曾報本府工務局列管。
 - 二 於民國八十三年十二月三十一日以前施工完成，並取得建築師或相關專業技師簽證認定無礙結構安全之證明者。



法規探討(臺北市違章建築處理規則)

- 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。



法規探討(臺北市違章建築處理規則)

- 第二十五條 既存違建應拍照列管，列入分類分期計畫處理。但大型違建、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：

法規探討(臺北市違章建築處理規則)

- 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、美容院、三溫暖、舞廳、舞場、酒家、酒吧、特種咖啡茶室、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)、**違規砂石廠、學生宿舍等使用**

法規探討(臺北市違章建築處理規則)



法規探討(臺北市違章建築處理規則)

- (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屋頂避難平臺規定。
- (三) 有傾頹、朽壞或有結構安全之虞，經鑑定有危害公共安全。(建築師簽證之結構安全證明文件遭利害關係人提起結構安全異議處理原則)
- (四) 經本府消防局認定妨礙消防安全。
- (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。

法規探討(臺北市違章建築處理規則)

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範圍內有危害水土保持者。(有關本市山坡地及「山坡地保育利用條例」有關開挖整地應單純違建築管理處全權負責，產發局並予協助通報。)

三 妨礙公共交通：指占用道路、人行道、騎樓或經本府交通局、警察局、消防局或工務局等主管機關認定有影響公共交通者。

法規探討(臺北市違章建築處理規則)

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、排水溝渠之清疏。

(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。

第一項大型違建之認定及處理，由都發局另定大型違建查報拆除計畫。

法規探討(臺北市違章建築處理規則)

***臺北市公共安全管理計畫第一二六五次市政會議決議**：屋頂違建加蓋兩層以上嚴重影響結構安全(違建上方不得加設廣告物、大哥大基地台或其他構造物)

*9811次違建會報

使用單元數量認定方式係依屋頂既存違建**僅有一獨立出入口**，其內有**二個使用單元**、包含**二套衛浴空間**(該衛浴尺寸須合理，最大淨寬應小於二公尺)及一處具**起居室性質之空間**。

設置有「**壁體**」及「**門扇**」之臥室、儲藏、餐廳、廚房及其他類似性質之空間仍應屬使用單元

法規探討(臺北市違章建築處理規則)

- 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。

法規探討(臺北市違章建築處理規則)

- 第二十七條 既存違建以非永久性建材修繕，且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。
 - 二 既存圍牆修繕為鐵捲門型式，應以一處為限，其開門或做鐵捲門處得提高。但從地面至頂緣之高度不得超過二點八公尺。
 - 三 增設屋頂綠化設施之行為。



法規探討(臺北市違章建築處理規則)

*97年10月30日9710次違建會報

(棚架屋面換新者視為修繕。)

屋面下緣桁條無涉主要結構，
屋面板更換可使用非永久性
構材一併更新。

- 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。



法規探討(臺北市違章建築處理規則)

- 第二十九條 老舊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（屋頂突出物），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。

法規探討(臺北市違章建築處理規則)

- 第三十條 違建經查報後，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，得由違建所有人依臺北市建築物申請補辦建築執照作業辦法補辦建築執照。
- 第三十一條 新違建除符合第六條至第二十二條規定拍照列管者外，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。

法規探討(臺北市違章建築處理規則)

- 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 違建建築完成時間之判斷，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。

法規探討(臺北市違章建築處理規則)

- 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 面積容許誤差為百分之三以下，且未超過三平方公尺。
 - 二 高度容許誤差為百分之一以下，未超過三十公分，且未超過各樓層之高度者。
 - 三 其他各部分尺寸容許誤差為百分之二以下，且未超過十公分。

- 第三十五條 本規則自發布日施行。

法規探討（臺北市免辦建築執照建築物或雜項工作物處理原則）

- 第二點第十八款（符合下列規定之合法建築物為防漏目的，於平屋頂上建造斜屋頂）
- （一）限建築物為五樓以下平屋頂建造逾二十年以上或經依法登記開業之建築師或相關專業技師鑑定有漏水之情形，且非建築技術規則建築設計施工編第99條規定應留設屋頂避難平台之建築物。

法規探討（臺北市免辦建築執照建築物或雜項工作物處理原則）（續）

- （二）斜屋頂應以非鋼筋混凝土材料（含鋼骨）及不燃材料建造，四周不得加設壁體或門窗，高度從屋頂平台面起算，屋脊小於1.5公尺，屋簷小於1公尺或原核准使用執照圖樣女兒牆高度加斜屋頂面厚度。

法規探討（臺北市免辦建築執照建築物或雜項工作物處理原則）（續）

- （三）斜屋頂不得突出建築物屋頂女兒牆外緣。但屋頂排水溝及落水管在基地範圍內，且淨深小於30公分者，不在此限。
- （四）屋頂平台面對道路或基地內通路應留設無頂蓋式之避難空間，其面積應大於該戶屋頂面積八分之一，且不小於3公尺×3公尺，與樓梯間出入口間並應留設寬度1.2公尺以上之通道。但無樓梯間通達者，得免留設。

法規探討（臺北市免辦建築執照建築物或雜項工作物處理原則）（續）

- （五）申請人應檢附工程圖說、不燃材料證明、結構安全鑑定證明書（由建築師或相關專業技師簽證負責）、直下方全部樓層區分所有權人之同意書及相關文件向建築管理處違建查報隊申請，且應於核准後3個月內施工完竣，並檢附完工照片備查。但已成立公寓大廈管理委員會並向本府報備有案者，其同意書應依規約或區分所有權人會議決議為之。

法規探討（臺北市政府遏止新增違章建築處理措施）

一、臺北市政府為維護公共安全、保障消費者權益、減少交易糾紛，並健全建築管理，特訂定本措施。

二、民國一〇四年九月一日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第一次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具三個月內有效之建築物無違章建築證明。

前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，臺北市各地政事務所(以下簡稱地所)應於登記完畢後一日內通報臺北市政府都市發展局(以下簡稱都發局)依法查察。

三、開業建築師受起造人或建築物所有權人委託出具建築物無違章建築證明時，應依使用執照竣工圖，針對建築物專有部分及約定專用部分進行比對，有下列情形之一者，應不予出具：

(一)陽台外牆拆除外推。

(二)陽台加窗或欄柵式防盜窗(防墜設施除外)。

(三)夾層違章建築。

(四)水平或垂直增建之違章建築。

(五)約定專用之露臺違章建築。

建築師就屋頂及法定空地與竣工圖比對有違章建築時，並協助通報都發局查處。

四、都發局應於使用執照注意事項附表註記第二點規定事項。

地政事務所應配合於登記簿建物標示部其他登記事項欄加註：「嗣後建築物所有權人於因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具三個月內有效之建築物無違章建築證明。」。

法規探討（臺北市政府遏止新增違章建築處理措施）（續）

本府遏止新增違章建築處理措施執行情形

統計期間:104.9.1~105. 6.8

	使用執照核發		建築師簽證 費用補助		地政局通報未澄清無違建案件					
	件數	戶數	申請 戶數	核准 戶數	通報件數	通報戶數	已現勘 戶數	涉新違建查報案 數		新違建 已拆除 案數
								專有 部分	共用 部分	
數量	187	5333	0	0	147	3058	2797	20	1	21

備註:1.尚未通報之使照案件，包含未辦理登記案件或已辦理登記有檢附無違建證明案件。
2.地政局通報案件含第一次產權登記及產權移轉登記，並於通報後7日內現場勘查。

實務議題與研析

- 建築物外牆加裝伸縮式帆布棚架
惟其設置方式倘影響公共安全、公共交通或市容觀瞻，應分別依有關規定處理。
- 貨櫃屋
有代替房屋使用之事實，有開窗(口)、門由建管處處理。
無開窗之貨櫃由警察局處理。
- 裝有輪子之鐵皮屋(廢棄車輛)
代替房屋使用之意思，且有避風雨之功能，而適於人類居住，又固定於一定之處所。
- 活動式帆布停車棚
無「定著於」土地上或地面下之事實即難謂屬構造物。
- 家庭式室內外機、冷氣機
屬單一設備產品應非屬建築法第七條所稱「建築物興建完成後增設之中央系統空氣調節工程」之雜項工作物。
- 營業性廚房
認定基礎為爐具是否快速爐。若既存雨遮違建下方，設置活動式營業攤車有爐具。

總結

- 柯市長文哲上任後指示違建處理三原則，除了新使照建物不得有違建外，施工中違建即報即拆，83年以前的既存違建，凡有危害公共安全、公共交通者，亦均優先查報拆除。

感謝各位聆聽

敬請指教