

法規名稱：臺北市違章建築處理要點

修正日期：民國 98 年 06 月 19 日

當次沿革：中華民國 98 年 6 月 19 日臺北市府都市發展局（98）北市都建字第 09860083000  
號令修正發布第 24 點條文

## 壹、總則

一、臺北市府工務局（以下簡稱本局）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，特訂定本要點。

國民住宅社區及公寓大廈之建築物，優先適用國民住宅條例及公寓大廈管理條例之相關規定；國民住宅條例及公寓大廈管理條例未規定事項適用本要點之規定。

二、臺北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與居住事實需要，其暫行查報作業原則，由本局定之。

三、本要點之用語定義如下：

（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）舊有違建：指民國五十二年十二月三十一日以前已存在之違建。

（四）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。

（五）修繕：指建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架或屋頂，依原規模、原材料且其中任何一種未有過半之修理或材料置換行為。

（六）壁體：指能達成圍塑或分割以界定空間之固定設施。

（七）施工中違建：指工程結構尚未完成，現場有工人、機具、施工材料、廢料或構造已完成尚未搬入使用者。

（八）即時強制拆除：指對於為避免有危害公共安全之虞，且依法無法補照或有構成犯罪之虞之施工中新違建，所採取之即時強制拆除措施。

(九) 查報拆除：指違反建築法擅自搭建之違建，應予舉報並執行拆除。

(十) 拆後重建：指已依法查報拆除之違建，再違反規定重建者。

(十一) 拍照列管：指違法情節輕微，得列入分期分類程序處理之違建，予以拍照存證，並繪製現況略圖建檔追蹤，暫免查報處分。

(十二) 免予查報：指違法情節最為輕微，尚未達新違建取締要件，先拍照存證免予查報處分。

(十三) 程序違建：指未經申請核准即擅自搭建，且未違反區域計畫法、都市計畫法、建築法等相關法令規定，得補辦建築執照之違建。

四、國民住宅社區違建之查報，應先由國民住宅主管機關或社區管理委員會通報本局後，再依規定認定處理。

違反公寓大廈管理條例之違章建築，依其規定辦理。

## 貳、新違建之處理

五、新違建應查報拆除。但符合第六點至第二十一點規定者，得免予查報或拍照列管。

前項免予查報或拍照列管之新違建，若經消防、交通主管機關認定有妨礙消防安全、公共通行者，查報拆除。

拆後重建者，除應查報拆除外，並依建築法第九十五條規定移送法辦。

六、建築物外牆以非鋼筋混凝土材料搭蓋之雨遮，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）未超過五十公分，且不超過各樓層之高度者，免予查報。

前項尺寸以建築物外緣突出之水平距離計算。

七、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而面積在三十平方公尺以下，且位於屋頂平台最高高度在二公尺以下、露台或法定空地高度在二、五公尺以下或低於該層樓高度，及未占用法定停車空間、避難平台、巷道或防火間隔（巷）者，免予查報。

八、設置於法定空地之假山水或魚池等景觀設施，未占用巷道、騎樓地、無遮簷人行道、法定停車空間或防火間隔（巷）者，免予查報。

九、建築物依法留設之窗口、陽台或位於防火間隔（巷）之外牆，裝設透空率在百分之七十以上之欄柵式防盜窗，其淨深未超過五十公分，且面臨道路或基地內通路者，應留設有效開口並未上鎖者，免予查報。

本要點發布實施前已設置完成之防盜窗應依前項規定設置有效開口，違反者查報拆除。

第一項有效開口規定如下：

（一）十層以下樓層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。

（二）十一層以上樓層為淨高及淨寬各為五十公分以上或內切直徑五十公分以上之開口或圓孔。

十、領有使用執照之建築物，二樓以上陽台加窗或一樓陽台加設鐵捲門、落地門窗，且原有外牆未拆除者，免予查報。但建造執照所載發照日期為九十五年一月一日以後者，其建築物之陽台上加裝窗戶、鐵捲門、落地門窗視為樓地板之增加行為，未經檢討建蔽率、容積率及相關法規並領得建造執照者，一律查報拆除。

十一、家禽、家畜棚舍、鴿舍或寵物籠舍等，其高度在一·五公尺以下、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，免予查報。但鴿舍位於飛航管制區者，查報拆除。

十二、碟形天線，直徑在三公尺以內、高度在九公尺以下者，免予查報。

設置於屋頂平台（不含避難平台）之碟形天線，未超過建築面積八分之一者，免予查報。

十三、陽台、欄杆及女兒牆等修築，其高度在一·五公尺以下者，免予查報。

十四、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，拍照列管。

十五、住宅區依綜合設計放寬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，符合下列規定者，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打開。

(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二十九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。

本要點發布實施前已設置之開放空間圍籬應依前二項規定辦理，違反者查報拆除。

十六、搭建於建築物主要出入口或共同出入口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，拍照列管。

十七、搭建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點雨遮之規定面積合併計算在三十平方公尺以下，且未占用開放空間、巷道、防火間隔（巷）或位於法定停車空間無礙停車者，拍照列管。

十八、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、高度在二·五公尺以下，未有基礎定著於土地，未占用法定停車空間或防火間隔（巷），且未影響公眾通行者，拍照列管。

前項守望相助崗亭面積逾四平方公尺而在六·六平方公尺以下者，應依臺北市免辦建築執照建築物或雜項工作物處理原則，先向本府警察局申請核准，並檢具相關圖說向本局報備列管，違反者查報拆除。

守望相助崗亭面積在六·六平方公尺以下，如設置於臨接路口十公尺以內之路面、人行道、一般巷道、騎樓者，應先向本府警察局申請核准後，將文件及相關圖說送本局列管，違反者查報拆除。

十九、設置於法定空地上之露天空調設備，其高度在一·二公尺以下、體積在一·五立方公尺以下，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，拍

照列管。

設置於法定空地上之餐飲業油煙廢氣處理設備，其高度在一·五公尺以下，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五十公分以內，斷面積未超過〇·三平方公尺，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，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，查報拆除。

二十、設置於屋頂平台之空調設備，符合建築技術規則建築設計施工編第九十九條規定，並經建築師或相關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規定之一者，拍照列管。但經環保局認定違反相關法令者，查報拆除：

（一）依法成立公寓大廈管理組織之公寓大廈，應依公寓大廈管理條例第二十九條規定，由該公寓大廈區分所有權人會議之同意。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，須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。

二十一、夾層屋違建符合下列規定之一者，拍照列管。其不符合者，應予查報拆除：

（一）曾向本局報備有案。

（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技師簽證認無礙結構安全及無礙消防安全之證明者。

參、施工中違建之處理

二十二、施工中違建不符合本要點免予查報或拍照列管之規定，且依法無法補辦建築執照、有危害公共安全或構成犯罪之虞者，應即時強制拆除。

二十三、本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，現場交違建所有人收執或於現場公告並拍照存證後，三日內執行拆除。

肆、既存違建之處理

二十四、既存違建拍照列管，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，由本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情形之一者：

1. 阻礙或占用建築物之防火間隔（巷）。
2. 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（汽）站、違規地下爆竹工廠、違規砂石場、學生宿舍、屋頂既存違建裝修隔出3個以上(含3個)之使用單元等使用。
3. 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台規定。
4. 有傾頽、朽壞或有結構安全之虞，經鑑定有危害公共安全。
5. 經本府消防局認定妨礙消防安全。

(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：指占用道路、人行道、騎樓或經本府交通局、警察局、消防局、工務局養護工程處等目的事業主管機關認定有影響公共交通者。

(四) 妨礙公共衛生指有下列情形之一者：

1. 妨礙衛生下水道之施作、埋設或化糞池、排水溝渠之清疏。
2. 經本府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：指經本局會同本府都市發展局、文化局、衛生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，由本局另定大型違建查報拆除計畫。

二十五、前點列入專案處理之違建，指有下列情形之一者：

(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。

伍、既存違建之修繕

二十六、既存違建之修繕符合下列規定者，拍照列管：

(一) 依原有材質修繕者。

(二) 依原規模無新建、增建、改建或加層、加高擴大建築面積之修繕行為。

前項既存違建之修繕已達修建程度者並應符合下列規定：

(一) 公寓大廈如位於屋頂部分應檢具直下方二分之一以上樓層區分所有權人之修繕同意書（不含修繕人本身樓層）。

(二) 屋頂或露台應檢附建築師或相關技師簽證結構安全無虞之安全鑑定證明書。

(三) 公有土地應檢具土地管理機關之使用同意書。

二十七、既存違建之修繕（含修建）有下列情形之一者，得比照前條規定辦理：

(一) 依原有材質修繕確有困難而改以非鋼筋混凝土之其他材料修繕。

(二) 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三·五公尺以下。

(三) 因老舊朽壞、火災、天然災害、施工損鄰致半毀，持有證明，或因配合本府公共工程、衛生下水道接管工程，自行拆除後贖餘部分，其修繕確有結構安全之虞，必須拆除重建者，得以非鋼筋混凝土材料依原規模修復或復建。既存違建全毀者不得復建。

二十八、經本府山坡地主管機關認定屬危險山坡地之既存違建及第二十四點第二項各款規定之既存違建，不得修繕。

二十九、違反前三點規定修繕（含修建）者，應予查報拆除。

陸、違建查報拆除程序

三十、程序違建得由本局通知違建所有人於收到通知後三十日內，依臺北市建築物申請補辦

建築執照作業要點補辦建築執照；逾期未補辦或不符規定者，依本要點辦理。

三十一、新違建除符合第五點至第二十一點規定免予查報或拍照列管者外，對於不符合補辦建築執照規定者，本局應現場拍照存證，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。

三十二、應予查報拆除之違建，經土地所有權人表示非違建所有人或查無違建所有人資料，以公告方式送達違建查報拆除函，並於公告日起十日後執行拆除。

三十三、違建完工時間，得依下列各款資料之一認定：

- (一) 載明建築物完成日期之房屋謄本。
- (二) 完納稅證明。
- (三) 繳納自來水費或電費收據。
- (四) 本府都市發展局製發之地形圖。
- (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。

前項各款資料於現場勘查拍照存證後，得由違建所有人於二十日內檢送建管處憑辦，未檢送或經確認屬新違建者，查報拆除。

三十四、本要點已定有容許誤差者，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，且未逾三平方公尺。
- (二) 高度容許誤差為百分之一以下，未逾三十公分，且未逾各樓層之高度者。
- (三) 其他各部分尺寸容許誤差為百分之二以下，且未逾十公分。

柒、老舊房屋之修繕

三十五、老舊房屋得在原規模、原材質及原範圍內修繕（含修建）。其符合下列各款規定之一者，並應拍照列管：

- (一) 依原有材質修繕確有困難而改以非鋼筋混凝土之其他材質修繕。
- (二) 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三·五公尺以下者。

(三) 因老舊朽壞、火災、天然災害、施工損鄰致半毀，持有證明，或因配合本府公共工程、衛生下水道接管工程，自行拆除後贖餘部分，其修繕確有結構安全之虞，必須拆除重建者，得以非鋼筋混凝土材料依原規模修復或復建。老舊房屋全毀者不得復建。

(四) 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。

(五) 原未設樓梯通往屋頂平台，增設新樓梯間（屋頂突出物），其面積小於十平方公尺，高度小於二·五公尺，且不作為居室使用。

違反前項規定修繕（修建）者，準用本要點有關規定查報拆除。