

法規名稱：臺北市違建夾層屋處理方案

制(訂)定日期：民國 86 年 08 月 13 日

當次沿革：中華民國 86 年 8 月 13 日臺北市政府(86)府工建字第 8606170400 號函訂定全文 5 點；並自即日起實施

一、刻正申請建照者：

- (一) 對目前已掛號申請案件，勸導降低設計樓層高度(平均高度)，用途為住宅、集合住宅者 3.4 公尺以下，其他用途者依本方案第五項設計樓層高度。
- (二) 依目前法令申請挑空及複層式設計而核發之建照，於注意事項欄加註「建築物樓層中任意加設夾層者係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並負擔拆除費用，且列入產權移轉交代，使用執照核發後列管巡查」。
- (三) 建管單位核發使用執照時，應於使用執照上加註『建築物樓層中任意加設夾層者均係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並負擔拆除費用。』，起造人向地政事務所申請建物所有權第一次登記時，地政事務所應依使用執照所載，於登記簿其他事項欄加註『本建物不得加設夾層，違者無條件拆除，並負擔拆除費用』。

二、已領有建照，尚未施工者：

- (一) 對已領有建照案件，其樓層高度設計逾 3.6 公尺者，勸導降低樓層高度，用途為住宅、集合住宅者 3.4 公尺以下，其他用途者依本方案第五項設計樓層高度，並協助辦理變更設計，工期得予酌情延長。如不願配合者加強列管巡查，公告其建照號碼、建築地點、起造人、設計人、承造人。
- (二) 加強公開宣導工務局建管處施工科之購屋服務業務。
- (三) 於銷售工地現場設立告示「建築物樓層中任意加設夾層者係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並負擔拆除費用」。
- (四) 如強預售工地之巡查，發現有誤導不法夾層屋銷售者，即予拆除其樣品屋。建商、代銷業者或媒體，刊登或散發廣告誤導消費者可違建夾層屋者，依消費者保護法及公平交易法辦理，若涉有詐欺時，依法函送地檢署偵辦。
- (五) 不得有預留水電管線等設備設施或得以違建夾層之構造情形，並列為使用執照勘驗項目拍照列管。並於使用執照加註：「應依室內裝修管理辦法規定報經許可後始得使用。」
- (六) 使用執照核發後巡查列管期限增為一年。
- (七) 建管單位核發使用執照時，應於使用執照上加註『建築物樓層中任意加設夾層者均係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並負擔拆除

費用。』，起造人向地政事務所申請建物所有權第一次登記時，地政事務所應依使用執照所載，於登記簿其他事項欄加註『本建物不得加設夾層，違者無條件拆除，並負擔拆除費用』。

### 三、已領有建照，施工中，未領使照者：

(一) 對已領有建照施工中案件，其樓層高度設計逾 3.6 公尺者，將來若形成夾層屋違建勢必對容積管制造成衝擊，如經評估其尚在現有公共設施可容許範圍內者，得予有條件放寬處理如左：

1. 函請起造人於本方案公告日起一個月內向主管建築機關切結願向本市「建造執照特殊結構委託審查單位」申請夾層屋之結構安全鑑定，並將於申請使用執照前檢附「結構與消防安全鑑定報告書」向主管建築機關報備列管處理。
2. 主管建築機關彙整前款申報資料送請本市消保官查察有無異常交易情形，並依法處理。
3. 購買戶若有施作夾層屋應於取得產權四個月內檢具「結構與消防安全證明」再另行申報備案，經查核後拍照列管列入分期分類處理。

(二) 如未按前點辦理鑑定者，公告其建照號碼、建築地點、起造人、設計人、承造人資料。並於使用執照加註「本建築未經本市建造執照特殊結構委託審查單位鑑定，擅自違建夾層一經檢舉查報即以新違建認定，即報即拆」。使用執照核發後巡查列管期限增為一年。

(三) 對出售違建夾層屋之建商及代銷業者涉有詐欺時，依法予以函送地檢署偵辦。

(四) 建管單位核發使用執照時，應於使用執照上加註『建築物樓層中任意加設夾層者均係屬違建，不因使用材質視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並負擔拆除費用。』，起造人向地政事務所申請建物所有權第一次登記時，地政事務所應依使用執照所載，於登記簿其他事項欄加註『本建物不得加設夾層，違者無條件拆除，並負擔拆除費用』。

### 四、已違建夾層屋者：

(一) 夾層屋違建勢必對容積管制造成衝擊，經由既存夾層違建數量推估其尚在現有公共設施可容許範圍內者，得予有條件放寬處理如左：

1. 夾層屋違建於本方案公告前施工完成者，應於公告日起一個月內向主管建築機關報備，並應於公告日起四個月內補齊經相關專業技師簽證認無礙結構安全，及經建築師簽證無礙消防安全之證明，經查核後拍照列管列入分期分類處理。
2. 如未於期限內辦理申報者，工務局建管處主動查察，一經檢舉查報即以新違建認定，即報即拆。

(二) 對出售違建夾層之建商及代銷業者涉有詐欺時，依法予以函送地檢署偵辦。

五、法令修正建議：

- (一) 住宅、集合住宅一樓樓層最高高度 3.6 公尺，其他各層樓層高度（平均高度）3.4 公尺，最高高度 3.6 公尺。住宅區作為一般事務所、自由職業事務所、日常用品零售業、一般零售業等用途，規劃類似集合住宅者，其樓層高度比照住宅、集合住宅辦理。
- (二) 前項以外之其他用途，一樓樓層最高高度 4.2 公尺，其他各層樓層高度最高高度 3.6 公尺，但用途特殊者，申請人得檢具必要文件說明理由，報經主管建築機關審議同意者，不在此限。