

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

大台南不動產開發公會

保存年限：

111年度收文字號第0028號

日期：111. 1. 13

臺南市政府工務局 函

地址：708201臺南市新營區民治路36號

承辦人：蔡亨旺

電話：06-6322231#5137

傳真：(06)6330995

電子信箱：yves690609@mail.tainan.gov.tw

臺南市永康區中華路 349 號 16 樓之 2

受文者：臺南市大台南不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國111年1月11日

發文字號：南市工管二字第1110105643號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：「臺南市政府工務局辦理申請建造執照及雜項執照基地內存有違章建築處理要點」總說明、逐點說明及條文1份

主旨：訂定「臺南市政府工務局辦理申請建造執照及雜項執照基地內存有違章建築處理要點」，自即日起生效，請查照。

說明：檢送「臺南市政府工務局辦理申請建造執照及雜項執照基地內存有違章建築處理要點」總說明、逐點說明及條文1份。

正本：臺灣區綜合營造業同業公會(一處)、臺灣區綜合營造業同業公會(二處)、台南市不動產開發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會、社團法人臺南市建築師公會、臺南市土木包工商業同業公會、臺南市大台南土木包工商業同業公會

副本：臺南市政府法制處(請協助刊登法規網站)、臺南市政府工務局建築管理科(一股)、臺南市政府工務局建築管理科(二股)(均含附件)

局長蘇金安

臺南市政府工務局辦理申請建造執照及雜項執照基地內存有違章建築處理要點
條文

中華民國 111 年 1 月 11 南市工管二字第 1110105643 號函頒訂定發布

一、臺南市政府工務局(以下簡稱本局)為辦理基地內存有違章建築之建造執照及雜項執照申請案件，特訂定本要點。

二、申請建造執照或雜項執照時，基地內已存在之違章建築應併案補辦手續或申請拆除。但該已存在之建築物屬既存違章建築(以下簡稱既存違建)且符合下列各款情形者，不在此限：

(一)非位於無遮簷人行道、道路退縮地及都市計畫規定退縮範圍。

(二)位於騎樓地者，應符合臺南市騎樓地設置標準之淨高及淨寬規定，並實際可供通行。

(三)法定空地垂直增建未超過二層樓且建築物高度未超過八公尺。

(四)屋頂垂直增建未超過二層樓且合計樓層高度未超過六公尺。

(五)既存違建之構造不得與本次申請建造執照之建築物或雜項工作物相連。

前項所稱之既存違建係指依臺南市政府違章建築處理要點第二點第二款規定擅自建造之建築物。

三、符合前點第一項但書規定之申請案件，該既存違建不論用途，應準用建築技術規則規定，全部納入建築面積、總樓地板面積、樓層數及建築高度計算，並應符合現行建蔽率及容積率，不適用建築技術規則相關免計之規定。

四、符合第二點第一項但書規定之既存違建，不因前點檢討符合規定而為合法建築物。

五、本要點自發布日施行。

臺南市政府工務局辦理申請建造執照及雜項執照基地內 存有違章建築處理要點總說明

為規範申請建造執照及雜項執照時，建築基地內已存有違章建築之處理程序，兼顧申請人補照申請及執照審查效率，特訂定本要點，全文共計五點，其說明如下：

一、訂定目的。(第一點)

二、適用本要點之違章建築。(第二點)

三、免併案辦理補照或拆照違章建築之建蔽率、容積率檢討方式。(第三點)

四、依本要點納入檢討建蔽率及容積率之違建，不因依本要點申請建築許可而成
為合法建築物。(第四點)

五、本要點施行日期。(第五點)

臺南市政府工務局辦理申請建造執照及雜項執照基地內存有違章建築處理要點逐說明

規定	說明
一、臺南市政府工務局(以下簡稱本局)為辦理基地內存有違章建築之建造執照及雜項執照申請案件，特訂定本要點。	一、明定訂定目的。 二、基地內既存有違章建築之建造執照或雜項執照申請案件，常因既有違建無法通過適法性之檢討，而無法取得新建物之建造執照，肇致繼續違規建築之惡性循環；或因既有違建檢討耗時，致影響土地利用效率或嚴重阻滯公共建設，爰有訂定處理方法之必要。
二、申請建造執照或雜項執照時，基地內已存在之違章建築應併案補辦手續或申請拆除。但該已存在之建築物屬既存違章建築(以下簡稱既存違建)且符合下列各款情形者，不在此限： (一)非位於無遮簷人行道、道路退縮地及都市計畫規定退縮範圍。 (二)位於騎樓地者，應符合臺南市騎樓地設置標準之淨高及淨寬規定，並實際可供通行。 (三)法定空地垂直增建未超過二層樓且建築物高度未超過八公尺。 (四)屋頂垂直增建未超過二層樓且合計樓層高度未超過六公尺。 (五)既存違建之構造不得與本次申請建造執照之建築物或雜項工作物相連。 前項所稱之既存違建係指依臺南市政府違章建築處理要點第二點第二款規定擅自建造之建築物。	一、參考程序違建及臺南市政府違章建築處理要點之規定，適用本要點免立即補辦程序或拆除之既存違章建築。 二、既存違章建築不能妨礙公共交通，故不能於無遮簷人行道、道路退縮地及都市計畫規定退縮範圍。 三、既存違章建築位於騎樓地，如仍能符合騎樓地設置標準之淨高及淨寬，具有通行功能者，視為符合本點規定。 四、限制適用本要點之既存違章建築於法定空地及屋頂上違建規模。 五、限制既存違章不能與本次申請建築物及雜項工作物相連，以保障建築物合法使用。相連包含以半戶外空間、結構相連等類似情形，或不能於有違章之建築物外增設雜項電梯等類似情形。

三、符合前點第一項但書規定之申請案件，該既存違建不論用途，應準用建築技術規則規定，全部納入建築面積、總樓地板面積、樓層數及建築高度計算，並應符合現行建蔽率及容積率，不適用建築技術規則相關免計之規定。	一、考量既存違建可能因補辦手續成為合法建物，並參考本局一百零三年第二次、一百零七年第二次法令複核會議決議及一百零四年十二月十七日抽查後委託建築師公會協審作業契約書會議紀錄，明定既存違建應全部納入建築面積及總樓地板面積計算，與全區建築物一併檢討建蔽率及容積率，以符合現行法令。 二、因既存違章並非合法建物，故檢討時不能主張免計建蔽率或容積率，如陽台、花台或屋頂突出物一定規模以下免計，或主張該空間為免計容積之空間。且檢討本點規定不得主張屋頂突出物免計建築物高度等。
四、符合第二點第一項但書規定之既存違建，不因前點檢討符合規定而為合法建築物。	本要點僅在規範申請建造執照或雜項執照時，建築基地內存有既存違章處理程序，並非認定既存違建為合法建物，爰予明定。
五、本要點自發布日施行。	明定本要點施行日期。