

臺南市大台南不動產開發公會
【轉發】日期：105.3.29
發文字號：大台南開發字第1050034號

臺南市大台南不動產開發公會
檔號：日期：105.3.29
保存年限：105年度收文字號第0157號

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：張榮哲
電話：06-3901383
傳真：06-2953442
電子信箱：lonjel108@mail.tainan.gov.tw

台南市永康區中華路249號16F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105年3月22日

發文字號：府工使一字第1050244901A號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：臺南市政府違章建築處理要點修正總說明、臺南市政府違章建築處理要點修正修訂對照表、臺南市政府違章建築處理要點

主旨：檢送修正「臺南市政府違章建築處理要點」，並自即日起生效，請查照。

正本：社團法人臺南市建築師公會、社團法人臺南縣建築師公會、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

副本：臺南市政府研究發展考核委員會(刊登政府公報)、臺南市政府法制處、臺南市政府工務局建築管理科、臺南市政府工務局使用管理科

市長賴清德

擬：電郵周知會員

網站公告

紙本寄發會員周知



檔 號：

保存年限：

臺南市政府 令

發文日期：中華民國105年3月22日

發文字號：府工使一字第1050244901B號

附件：臺南市政府違章建築處理要點修正總說明、臺南市政府違章建築處理要點修正修訂對照表、臺南市政府違章建築處理要點



修正「臺南市政府違章建築處理要點」部分規定，自即日生效。

附修正「臺南市政府違章建築處理要點」

市長賴清德

臺南市政府違章建築處理要點修正草案總說明

鑑於近年違章建築型態多樣化，為簡化本市違章建築管理，有效處理臺南市既存違章建築及遏止新違章建築之增加，明訂優先執行拆除之違章建築處理對象，以維護公共安全及市容觀瞻，特修訂要點。爰本次修正條文計九點、增訂三點條文，修正重點如下：

- 一、修正要點主旨。（修正條文第一點）
- 二、增訂違章建築用詞定義。（增訂第二點）
- 三、加列以現有人力及簡易機具無法拆除之建築物得委外辦理，另訂定違章建築物執行拆除原則。（修正條文第三點）
- 四、修訂優先執行拆除之違章建築物。（修正條文第四點）
- 五、修正九十九年十二月二十五日以後領得之使用執照建築物，非屬優先執行拆除之違章建築物查報程序（修正條文第五點）
- 六、增訂九十九年十二月二十四日以前領得之使用執照建築物，非屬優先執行拆除之違章建築物查報程序。（增訂第六點）
- 七、增定優先執行拆除之違章建築處理原則。（增訂第九點）

臺南市政府違章建築處理要點草案修正對照表

2015/12/24

修 正 規 定	現 行 規 定	說 明
一、臺南市政府(以下簡稱本府)為有效處理臺南市既存違章建築及遏止 <u>新</u> 違章建築之增加，以維護公共安全及市容觀瞻，特訂定本要點。	一、臺南市政府(以下簡稱本府)為有效處理臺南市既存違章建築及遏止違章建築之增加，以維護公共安全及市容觀瞻，特訂定本要點。。	一、本府違章建築處理要點訂定原意。
二、本要點用詞，定義如下： (一)新違章建築：指民國九十九年十二月二十五日以後領得使用執照之擅自建造建築物。 (二)既存違章建築：指民國九十九年十二月二十四日以前領得使用執照之擅自建造建築物。 (三)施工中違章建築：未經申請建築許可擅自建造違章建築物，其柱、梁、樓版、外牆尚在施工中，結構體尚未完成者。		一、本點新增。 二、本府轄內違章建築類型定義，區分為既存違章建築、新違章建築，施工中違章建築。
三、違章建築之拆除依其位置、結構及實際現況，以下列方式執行： (一)一般違章建築，以現有人力及簡易機具辦理拆除。 (二)規模較大、執行困難、 <u>具危險性或現有人力及簡易機具無法辦理拆除</u> 之違章建築，視經費預算編列情形委外執行拆除。 前項違章建築之拆除， <u>除得以保留鋼筋混凝土造、鋼骨鋼筋混凝土造或鋼構造之</u>	二、違章建築之拆除依其位置、結構及實際現況，以下列方式執行： (一)一般違章建築，以現有人力及簡易機具辦理拆除。 (二)規模較大、執行困難或有危險性之違章建築，視經費預算編列情形委外執行拆除。 前項違章建築之拆除以達不堪使用程度為原則。	一、說明無法處理之違章建築得委外辦理情形。 二、現行規定違章建築拆除不堪使用程度界定不明。故本點明訂拆除違章建築物時，屋頂、外牆部分以全部拆除為標準，但基於鄰房及拆除作業人員安全考量其鋼筋混凝土造、鋼骨鋼筋混凝土造或鋼構造者之柱梁得免拆除，以保持違章建築物結構安全。 三、騎樓設置鐵捲門阻礙通

<p>柱梁外，其餘構造應全部拆除。另以鐵捲門佔用騎樓以致阻礙通行者，得保留其軌道，其餘應全部拆除。</p>		<p>行之違章建築物，非屬鐵捲門軌道者全數拆除。</p>
<p>四、優先執行拆除之違章建築：</p> <p>(一) 興辦公共建設須拆除者。</p> <p>(二) <u>妨礙公共安全者，其情形如下：</u></p> <p><u>1、占用建築技術規則設計施工篇第九十九條所稱屋頂避難平台，致法定面積不足。</u></p> <p><u>2、經本府經濟發展局認定供特定行業營業之建築物，違章建築增加室內面積，尚在營業中。</u></p> <p><u>3、其他經本府公告供公眾使用建築物，違章建築增加室內面積，尚在使用中。</u></p> <p>(三) <u>妨礙公共交通者，其情形如下：</u></p> <p><u>1、占用道路交通管理處罰條例第三條第 1 項第 1 款所稱之公路、街道或巷衕，且經本府工務局裁罰仍未改善。</u></p> <p><u>2、占用非計畫道路且供公眾通行，且經本府警察局裁罰仍未改善。</u></p> <p>(四) <u>新違章建築，有下列各款情形之一者：</u></p> <p><u>1、法定空地水平增建超過三十平方公尺(以牆中心線測量室內面積為準，但無牆壁之雨</u></p>	<p>四、優先執行拆除之違章建築：</p> <p>(一) 興辦公共設施工程須拆除者。</p> <p>(二) 重大妨礙公共安全者。</p> <p>(三) 占用公共設施用地或已新闢完成之都市計畫道路、公園、綠地，致影響公共安全及市容觀瞻者。</p> <p>(四) 新取得使用執照後，未申請建築許可，增建或改建者。</p> <p>(五) 其他經本府列入重大政策或專案執行者。</p> <p>前項各款優先執行拆除之違章建築，應按影響公共利益程度、建造日期及預算經費編列情形，由本府排定順序執行之。</p>	<p>一、<u>界定妨礙公共安全優先拆除對象：</u></p> <p><u>1、占用建築技術規則設計施工篇第九十九條屋頂避難平台，以致未達條文所規定，屋頂避難平台應留設最小法定面積者。</u></p> <p><u>2、經本府經濟發展局認定為特定行業(視聽歌唱、三溫暖、舞廳、舞場、酒家、酒吧、特種咖啡茶室及電子遊戲場業)且尚在營業中之建築物</u></p> <p><u>3、本府公告之供公眾使用建築物，如有擅自增加室內面積，尚在使用中者。</u></p> <p>二、<u>重新界定妨礙都市計畫道路公共交通優先拆除對象及本府道路遭圍阻權責機關分工如下：</u></p> <p><u>1、占用計畫道路已徵收且開闢完成、已供通行未徵收且有公用地役權存在，遭圍阻或設置障礙物，由本府工務局依市區道路條例裁罰。</u></p> <p><u>2、占用計畫道路已供通行未徵收且不具有公用地役權，遭圍阻或設置障礙物，由本府警察局依道路交通管理處罰條例裁罰。</u></p>

<p><u>遮或棚架不在此限)違章建築。</u></p> <p><u>2、法定空地垂直增建達二層樓以上違章建築。</u></p> <p><u>3、屋頂垂直增建達二層樓以上違章建築。</u></p> <p><u>4、占用法定騎樓，經本府警察局裁罰仍未改善。</u></p> <p>(五)<u>既存違章建築，有下列各款情形之一者：</u></p> <p><u>1、面臨道路之法定空地垂直增建達三層樓以上違章建築。</u></p> <p><u>2、屋頂垂直增建達三層樓以上違章建築。</u></p> <p><u>3、占用法定騎樓致淨空寬度未達一點五公尺，且經本府警察局依道路交通管理處罰條例第八十二條裁罰仍未改善。</u></p> <p>(六)<u>施工中違章建築，有下列各款情形之一者：</u></p> <p><u>1、法定空地水平增建超過三十平方公尺(以牆中心線測量室內面積為準，但無牆壁之雨遮或棚架不在此限)違章建築。</u></p> <p><u>2、法定空地垂直增建達二層樓以上違章建築。</u></p> <p><u>3、屋頂垂直增建達二層樓以上違章建築。</u></p> <p><u>4、占用法定騎樓，經本府警察局裁罰仍未改善。</u></p> <p>(七)其他經本府列入重大</p>		<p>3、占用法定騎樓者，由本府警察局依道路交通管理處罰條例裁罰。</p> <p>四、九十九年十二月二十五日以後新領得使用執照者之違章建築，如涉擅自法定空地違建三十平方公尺或達二層樓以上者(即增建二樓)、屋頂違建垂直增建達二層樓以上(即增建二樓)之規模者及占用法定騎樓者，即列入應優先拆除對象。</p> <p>五、九十九年十二月二十四日前領得使用執照之既存違建，如在面臨道路側之法定空地或屋頂違建垂直增建達三層樓以上者(即增建三樓)及占用法定騎樓致淨空寬度未達一點五公尺者，即列入應優先拆除對象。</p> <p>六、施工中違建，即查報時主要構造柱、梁、樓版、外牆尚在施工中，結構體尚未完成者，除依建築法第九十三條規定辦理外，如有法定空地水平、垂直增建或屋頂垂直違建者，列入應優先拆除對象。</p> <p>七、公共設施用地、公園、綠地，比同第八點國有土地或市有土地遭占用，則視土地遭占用之相關規定程序處理，予以刪除。</p> <p>八、影響市容觀瞻之違章建</p>
--	--	---

<p>政策或專案執行者。</p> <p>前項各款優先執行拆除之違章建築，應按影響公共利益程度、建造日期及預算經費編列情形，由本府排定順序執行之。</p>		<p>築，無法客觀定義，予以刪除。</p>
<p>五、本府工務局應將<u>九十九年十二月二十五日以後新領得使用執照之建築物</u>，造列清冊，通知區公所定期巡查及執行違章建築查察。</p> <p><u>前項查察，區公所認符合前點新違章建築規定者，應予查報；非符合前點規定者，應拍照列管，並按季造冊報本府建檔。</u></p> <p><u>前項未符前點規定之新違章建築，另定拆除計畫依分類分期予以列管拆除。</u></p>	<p>三、本府工務局應將新取得使用執照之建築物，造列清冊，通知區公所定期巡查及執行違章建築查報事項。</p>	<p>一、本府業已於一百零一年十二月二十四日府工使二字第第一〇一一〇四一一七九號函公告既存違章建築劃分日期，為九十九年十二月二十五日。</p> <p>二、本府業已於一百零三年五月一日府工使二字第第一〇三〇四〇九一七七號函公告臺南市政府新取得使用執照複查機制作業計畫；惟本府新違章建築屬<u>九十九年十二月二十五日以後新領得使用執照之擅自建造建築物</u>，故九十九年十二月二十五日以後至一百零三年五月一日領得使用執照之建築物由本府工務局造冊，交由區公所進行違章建築查察。</p> <p>三、訂定九十九年十二月二十五日以後新領得使用執照之「新違章建築物」，未屬第四點規定者，則由區公所拍照造冊列管，每季呈報本府工務局建檔，後續另訂定拆除計畫依分類分期予以列管拆除。</p>
<p>六、區公所就既存違章建築認為</p>		<p>一、本點新增。</p>

<p>符合第四點規定者，應予查報；未符合第四點規定者，應拍照列管，並按季造冊報本府建檔。</p> <p>前項未符合第四點規定之既存違章建築，另定拆除計畫依分類分期予以列管拆除。</p>		<p>二、訂定九十九年十二月二十四日前領得使用執照之「既存違章建築物」，未屬第四點規定，則由區公所拍照造冊列管，每季呈報本府工務局建檔，後續另訂定拆除計畫依分類分期予以列管拆除。</p>
<p>七、涉及土地所有權人要求拆除其地上他人之違章建築，以收回土地之私權爭執，應循民事訴訟程序解決。</p>	<p>五、涉及土地所有人要求拆除其地上他人之違章建築，以收回土地之私權爭執，應循民事訴訟程序解決。</p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、文字修正。</p>
<p>八、國有土地或市有土地遭佔用建築者，土地管理機關應依其土地遭佔用之相關規定程序處理。</p>	<p>六、國有土地或市有土地遭佔用建築者，土地管理機關應依其土地遭佔用之相關規定程序處理。</p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、違章建築占有國有土地、市有土地、公共設施用地、公園用地、綠地用地，則依土地遭佔用之相關規定程序處理。</p>
<p>九、符合第四點規定之違章建築，於核判拆除處分書後之拆除改善期間內，經開業之建築師簽證檢討現況違章建築所增建之水平面積及垂直面積之建蔽率及容積率未逾法定建蔽率及容積率者，得先予列管並暫免列入優先執行拆除。前項列管，於領得使用執照後，始得解除。</p>		<p>一、本點新增。</p> <p>二、如屬優先執行拆除之違章建築物，於核判拆除處分書後，限定三十日內自行改善，改善期間違建人可委請建築師檢討現況違章建築所增加之水平、垂直面積，如符合法定建蔽率及容積率，為可補辦建造執照者，即列為程序違建，則可緩優先拆除，惟需完成程序申領得建造執照後，方可解除優先拆除列管。</p>

臺南市政府違章建築處理要點(草案)

一、臺南市政府（以下簡稱本府）為有效處理臺南市既存違章建築及遏止新違章建築之增加，以維護公共安全及市容觀瞻，特訂定本要點。

二、本要點用詞，定義如下：

- (一) 新違章建築：指民國九十九年十二月二十五日以後領得使用執照之擅自建造建築物。
- (二) 既存違章建築：指民國九十九年十二月二十四日以前領得使用執照之擅自建造建築物。
- (三) 施工中違章建築：未經申請建築許可擅自建造違章建築物，其柱、梁、樓版、外牆尚在施工中，結構體尚未完成者。

三、違章建築之拆除依其位置、結構及實際現況，以下列方式執行：

- (一) 一般違章建築，以現有人力及簡易機具辦理拆除。
- (二) 規模較大、執行困難、具危險性或現有人力及簡易機具無法辦理拆除之違章建築，視經費預算編列情形委外執行拆除。
前項違章建築之拆除，除得以保留鋼筋混凝土造、鋼骨鋼筋混凝土造或鋼構造之柱梁外，其餘構造應全部拆除。另**以鐵捲門佔用騎樓以致阻礙通行者，得保留其軌道，其餘應全部拆除。**

四、優先執行拆除之違章建築：

- (一) 興辦公共建設須拆除者。
- (二) 妨礙公共安全者，其情形如下：
 - 1、 占用建築技術規則設計施工篇第九十九條所稱屋頂避難平台，致法定面積不足。
 - 2、 經本府經濟發展局認定供**特定行業**營業之建築物，違章建築增加室內面積，尚在營業中。
 - 3、 其他經本府公告供公眾使用建築物，違章建築增加室內面積，尚在使用中。
- (三) 妨礙公共交通者，其情形如下：
 - 1、 **占用屬道路交通管理處罰條例第三條第 1 項第 1 款所稱之公路、街道或巷街，經本府工務局裁罰仍未改善。**
 - 2、 **占用非計畫道路且供公眾通行，經本府警察局裁罰仍未改善。**
- (四) 新違章建築，有下列各款情形之一者：
 - 1、 法定空地違建水平增建超過三十平方公尺(以牆中心線測量室內面積為準，但無牆壁之雨遮或棚架不在此限) 違章建築。
 - 2、 法定空地垂直增建達二層樓以上違章建築。
 - 3、 屋頂垂直增建達二層樓以上違章建築。
 - 4、 **占用法定騎樓，經本府警察局裁罰仍未改善。**
- (五) 既存違章建築，有下列各款情形之一者：
 - 1、 面臨道路之法定空地垂直增建達三層樓以上違章建築。

2、屋頂垂直增建達三層樓以上違章建築。

3、占用法定騎樓致淨空寬度未達一點五公尺，且經本府警察局裁罰仍未改善。

(六) 施工中違章建築，有下列各款情形之一者：

1、法定空地違建水平增建超過三十平方公尺(以牆中心線測量室內面積為準，但無牆壁之雨遮或棚架不在此限) 違章建築。

2、法定空地垂直增建達二層樓以上違章建築。

3、屋頂垂直增建達二層樓以上違章建築。

4、占用法定騎樓，經本府警察局裁罰仍未改善。

(七) 其他經本府列入重大政策或專案執行者。

前項各款優先執行拆除之違章建築，應按影響公共利益程度、建造日期及預算經費編列情形，由本府排定順序執行之。

五、本府工務局應將九十九年十二月二十五日以後新領得使用執照之建築物，造列清冊，通知區公所定期巡查及執行違章建築查察。

前項查察，區公所認符合前點新違章建築規定者，應予查報；非符合前點規定者，應拍照列管，並按季造冊報本府建檔。

前項未符前點規定之新違章建築，另定拆除計畫依分類分期予以列管拆除。

六、區公所就既存違章建築認為符合第四點規定者，應予查報；未符合第四點規定者，應拍照列管，並按季造冊報本府建檔。

前項未符合第四點規定之既存違章建築，另定拆除計畫依分類分期予以列管拆除。

七、涉及土地所有權人要求拆除其地上他人之違章建築，以收回土地之私權爭執，應循民事訴訟程序解決。

八、國有土地或市有土地遭他人占用建築者，土地管理機關應依其土地遭占用之相關規定程序處理。

九、符合第四點規定之違章建築，於核判拆除處分書後之拆除改善期間內，經開業之建築師簽證檢討現況違章建築所增建之水平面積及垂直面積之建蔽率及容積率未逾法定建蔽率及容積率者，得先予列管並暫免列入優先執行拆除。

前項列管，於領得使用執照後，始得解除。