

臺北市違章建築處理規則 暨圖解說明

與您攜手
共創美好市容。



目次

第一章 總則	4
第 1 條 依據	4
第 2 條 主管機關	4
第 3 條 不適用規定	4
第 4 條 用詞定義	4
第二章 新違建之處理	8
第 5 條 新違建之處理	8
第 6 條 雨遮	8
第 7 條 無壁體花架	9
第 8 條 假山水、魚池、綠化設施、溫室等景觀設施	10
第 9 條 柵欄式防盜窗	12
第 10 條 陽臺加窗	14
第 11 條 家禽、家畜棚舍、鴿舍、寵物籠舍	16
第 12 條 碟形天線	17
第 13 條 欄杆扶手、女兒牆高度之修築	18
第 14 條 法定空地之欄柵式圍籬	18
第 15 條 開放空間之欄柵式圍籬	19
第 16 條 共同梯廳至建築線間之無壁體透明棚架	20
第 17 條 露臺或法定空地之無壁體透明棚架	21
第 18 條 守望相助崗亭	22
第 19 條 法定空地之露天空調設備	23
第 20 條 屋頂平臺之空調設備	24
第 21 條 儲水器	25
第 22 條 夾層屋違建	27
第三章 施工中違建之處理	28
第 23 條 施工中違建之處理	28
第 24 條 施工中違建之處理	28
第四章 既存違建之處理	29
第 25 條 既存違建之處理	29
第 26 條 既存違建之處理	30

臺北市違章建築處理規則暨圖解說明

中華民國 84 年 11 月 07 日北市工建字第 118267 號函訂頒

中華民國 92 年 11 月 25 日北市工建字第 09254385400 號令修正，92 年 12 月 01 日實施（原為臺北市府當前取締違建措施，修正為臺北市違章建築處理要點）

中華民國 94 年 11 月 28 日北市工建字第 09455085700 號令修正第 10 點

中華民國 95 年 7 月 31 日北市工建字第 09561960000 號令修正第 24 點

中華民國 98 年 6 月 19 日北市都建字第 09860083000 號令修正第 24 點

中華民國 98 年 10 月 5 日北市都建字第 09860145000 號令修正第 26 點、第 27 點、第 29 點、第 35 點

中華民國 98 年 12 月 24 日北市都建字第 09860193000 號令修正第 19 點

中華民國 100 年 4 月 1 日臺北市府（100）府法三字第 10030876600 號令訂定發布全文 35 條（原為臺北市違章建築處理要點，修正為臺北市違章建築處理規則）

中華民國 102 年 4 月 25 日府都建字第 10260116000 號令重新公告第 4 條第 2 款

中華民國 106 年 6 月 28 日臺北市府（106）府法綜字第 10632216500 號令修正發布全文 36 條

中華民國 107 年 3 月 20 日臺北市府（107）府法綜字第 10730971700 號令修正發布第 19 條條文

中華民國 109 年 3 月 25 日臺北市府（109）府法綜字第 1093012959 號令修正發布第 25 條條文

中華民國 110 年 12 月 23 日臺北市府（110）府法綜字第 1103056664 號令修正發布部分條文

第五章 既存違建之修繕	33
第 27 條 既存違建之修繕	33
第 28 條 既存違建之修繕	35
第六章 舊有房屋之修繕	36
第 29 條 舊有房屋之修繕	36
第七章 附則	37
第 30 條 補辦建築執照之規定	37
第 31 條 送達規定	37
第 32 條 送達規定	37
第 33 條 違建完成時間之認定	37
第 34 條 容許誤差	38
第 35 條 拆除廢棄物之處理	38
第 36 條 施行日期	38
建築法相關規定	39

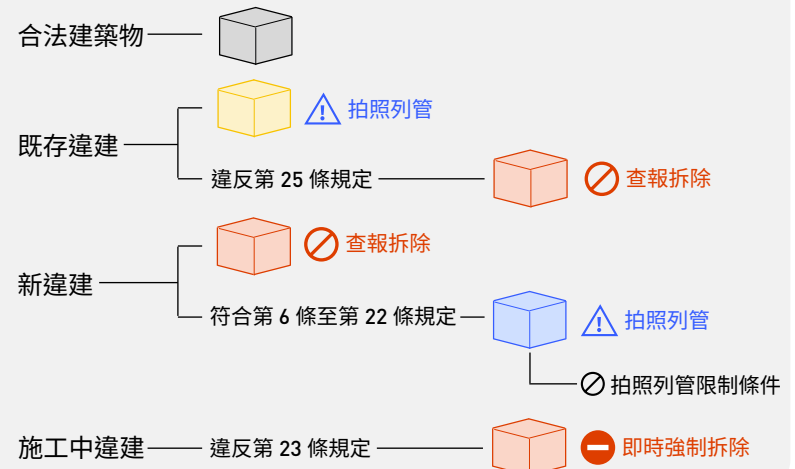
聲明

本手冊應依條文內容為主，圖說僅作參考。
實際仍應依現場狀況、使用執照竣工圖說等相關資料認定。

按公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定：

公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鉛窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。

圖例



第一章 總則

第 1 條 依據

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 2 條 主管機關

本規則之主管機關為本府都市發展局（以下簡稱都發局）。

第 3 條 不適用規定

- 1 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。
- 2 前項情形之暫行查報作業原則，由都發局定之。

第 4 條 用詞定義

本規則之用詞定義如下：

- 一、**新違建**：指中華民國 84 年 1 月 1 日以後新產生之違建。
→ 詳圖解 4-1
- 二、**既存違建**：指中華民國 53 年 1 月 1 日以後至中華民國 83 年 12 月 31 日以前已存在之違建。
→ 詳圖解 4-1
- 三、**舊有房屋**：指中華民國 34 年 10 月 25 日以前及本市改制後編入之 5 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。
→ 詳圖解 4-1

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有過半者。
→ 詳圖解 27

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、施工材料或廢料等。
→ 詳圖解 23

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。

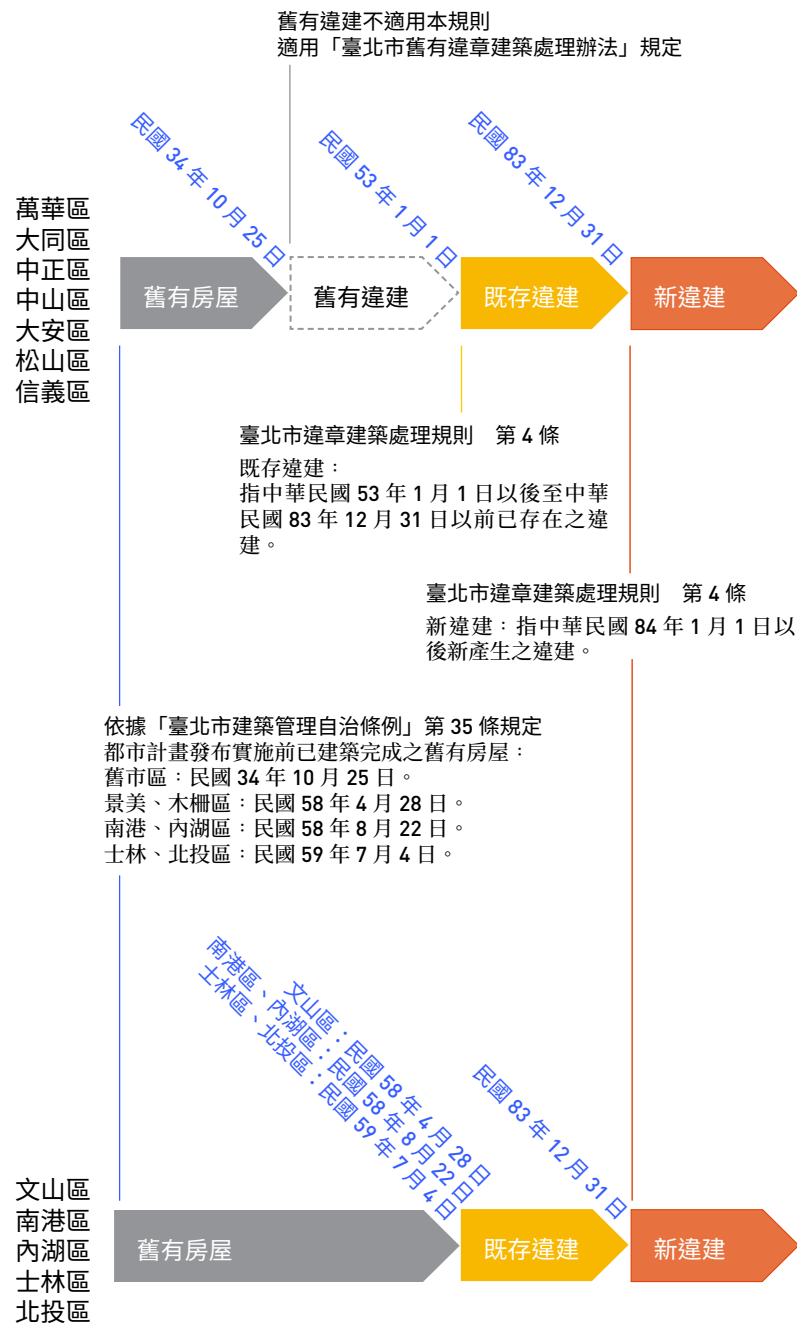
九、**拍照存證**：指違建完成時間之現場狀況或現有資料無法立即判定，而予以拍照建檔者。

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。中華民國 93 年 1 月 1 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 1.5 公尺範圍內為防火間隔。
→ 詳圖解 4-2

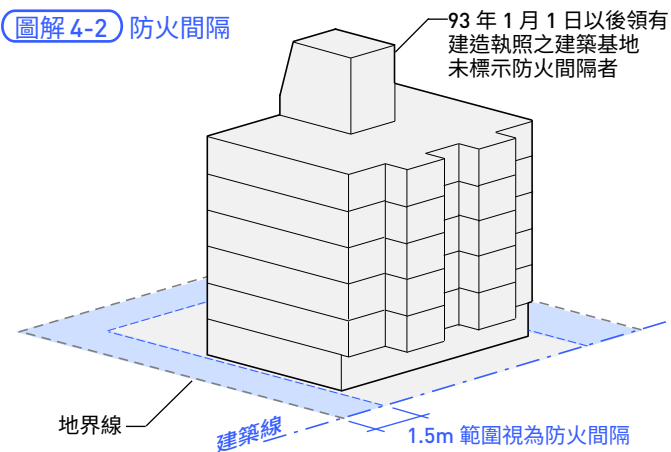
十一、**非永久性建材**：指除鋼筋混凝土（RC）、鋼骨（SC，不包含小尺寸之 H 型鋼）、鋼骨鋼筋混凝土（SRC）、加強磚造等以外之材料。
→ 詳圖解 4-3

十二、**小尺寸之 H 型鋼**：指高度不超過 150 公厘、寬度不超過 125 公厘、中間版厚度不超過 9 公厘之鋼材。
→ 詳圖解 4-4

圖解 4-1 違建年份認定

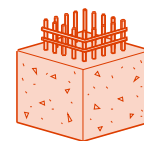


圖解 4-2 防火間隔

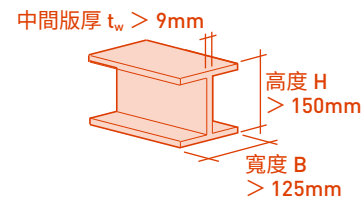


圖解 4-3 永久性建材

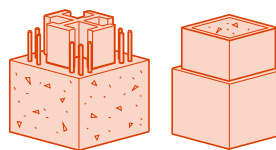
❌ 不得使用鋼筋混凝土 (RC)



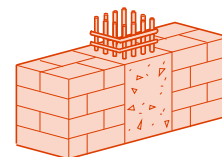
❌ 不得使用鋼骨 (SC)



❌ 不得使用鋼骨鋼筋混凝土 (SRC)

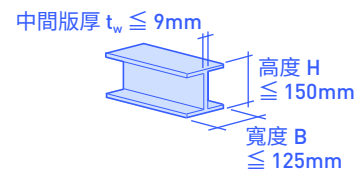


❌ 不得使用加強磚造 (RB)



圖解 4-4 永久性建材之例外規定

⚠️ 得使用小尺寸之 H 型鋼



第二章 新違建之處理

第 5 條 新違建之處理

- 1 新違建應查報拆除。但符合第 6 條至第 22 條規定者，應拍照列管。
- 2 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公共安全、公共通行或古蹟保存維護者，應查報拆除。
- 3 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 95 條規定移送法辦。

第 6 條 雨遮

- 1 合法建築物外牆或陽臺欄杆外緣以非永久性建材搭蓋之雨遮，其淨深 1 樓未超過 90 公分、2 樓以上未超過 60 公分或位於防火間隔（巷）未超過 60 公分，且不超過各樓層之高度者，應拍照列管。

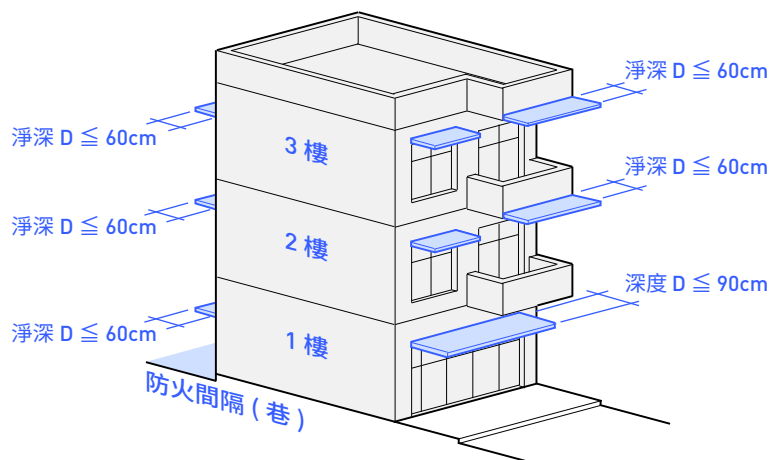
→ 詳圖解 6-1

- 2 前項尺寸以建築物外牆或陽臺欄杆外緣突出之水平距離計算。

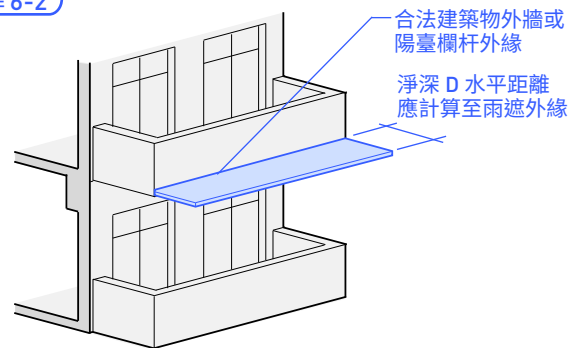
→ 詳圖解 6-2

圖解 6-1

⚠ 拍照列管



圖解 6-2



第 7 條 無壁體花架

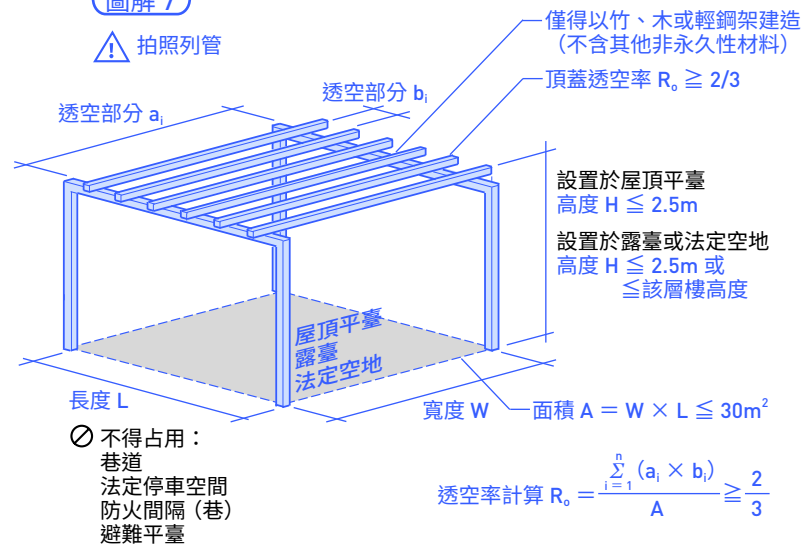
以竹、木或輕鋼架搭建之無壁體花架，其頂蓋透空率在 3 分之 2 以上、面積在 30 平方公尺以下、高度符合下列各款情形之一，且未占用巷道、法定停車空間、防火間隔（巷）或避難平臺者，應拍照列管：

- 一、設置於屋頂平臺，其高度在 2.5 公尺以下。
- 二、設置於露臺或法定空地，其高度在 2.5 公尺以下或低於該層樓高度。

→ 詳圖解 7

圖解 7

⚠ 拍照列管



第 8 條 假山水、魚池、綠化設施、溫室等景觀設施

1 假山水或魚池等景觀設施符合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，並由建築師或相關專業技師簽證結構安全無虞。
- 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結構安全無虞。

→ 詳圖解 8-1

2 設置於屋頂平臺之綠化設施，設備層高度在 50 公分以下，未占用避難平臺，且符合下列各款情形之一，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結構安全無虞者，應拍照列管：

- 一、緊鄰女兒牆設置且覆土完成後，女兒牆高度不足 1.5 公尺者，女兒牆上方已設置透空安全欄杆。
- 二、未緊鄰女兒牆設置，且距女兒牆內緣 1 公尺以上。

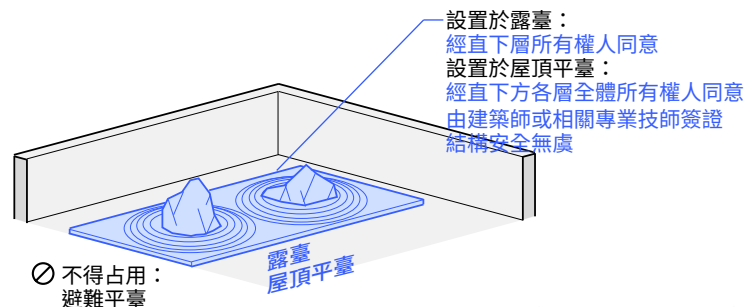
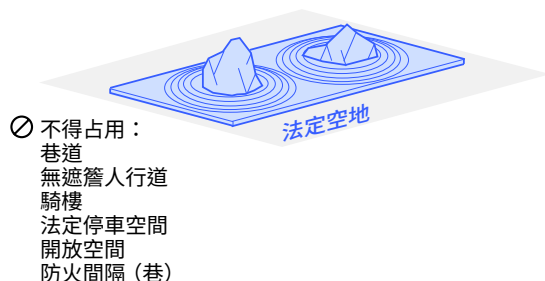
→ 詳圖解 8-2

3 溫室設置於無既存違建且設有綠化設施面積超過建築面積百分之 12.5 以上之原有屋頂平臺上方，其面積在 10 平方公尺以下，高度在 2.5 公尺以下，以非永久性透明材質所構築，並以適當支撐固定，且未占用避難平臺，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結構安全無虞者，應拍照列管。

→ 詳圖解 8-3

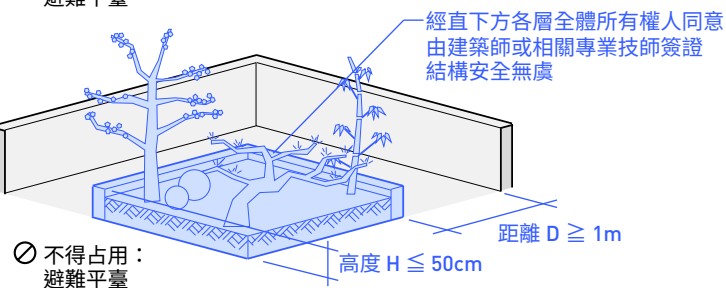
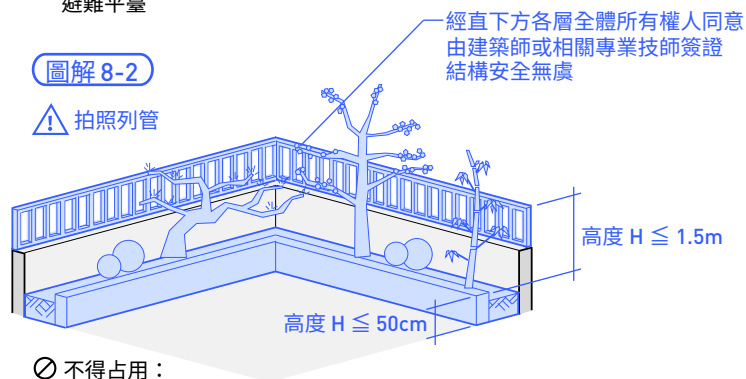
圖解 8-1

拍照列管



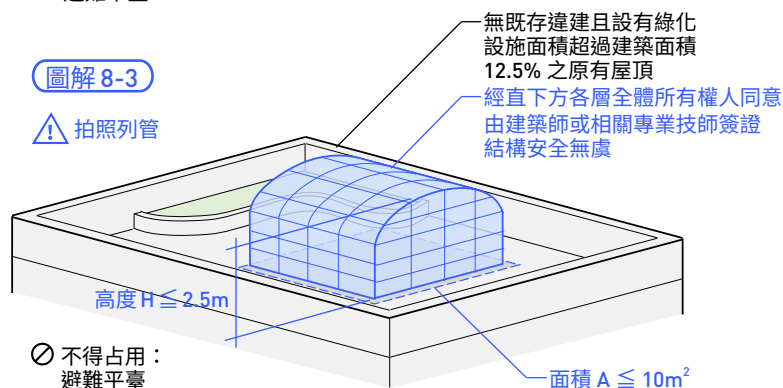
圖解 8-2

拍照列管



圖解 8-3

拍照列管



第 9 條 柵欄式防盜窗

- 1 建築物依法留設之窗口、陽臺，裝設透空率在百分之 70 以上之柵欄式防盜窗，其突出外牆或陽臺欄杆之外緣未超過 10 公分、面臨道路或基地內通路，且留設至少 1 處有效開口者，應拍照列管。

→ 詳圖解 9-1

- 2 本規則中華民國 100 年 4 月 3 日施行前已領有建造執照之建築物，裝設透空率在百分之 70 以上之柵欄式防盜窗，其淨深未超過 60 公分、面臨道路或基地內通路，且留設至少 1 處有效開口者，應拍照列管。

→ 詳圖解 9-2

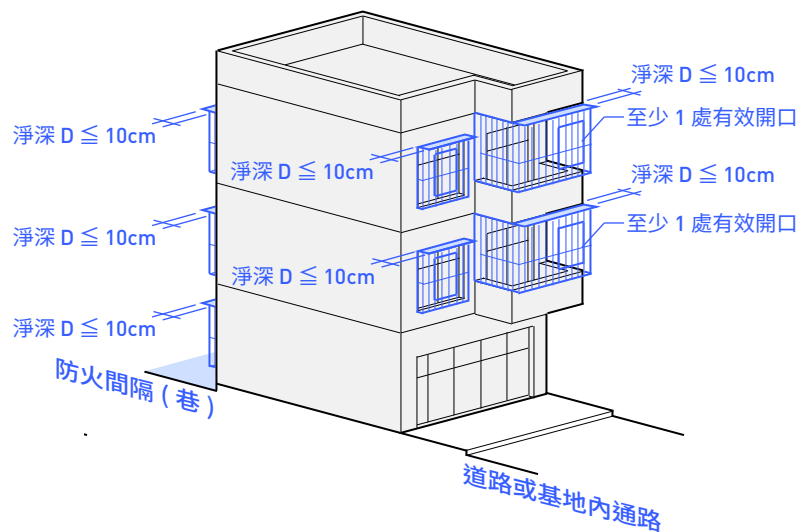
- 3 前二項有效開口為淨高 120 公分以上、淨寬 75 公分以上或內切直徑 100 公分以上之開口或圓孔。

→ 詳圖解 9-3

圖解 9-1



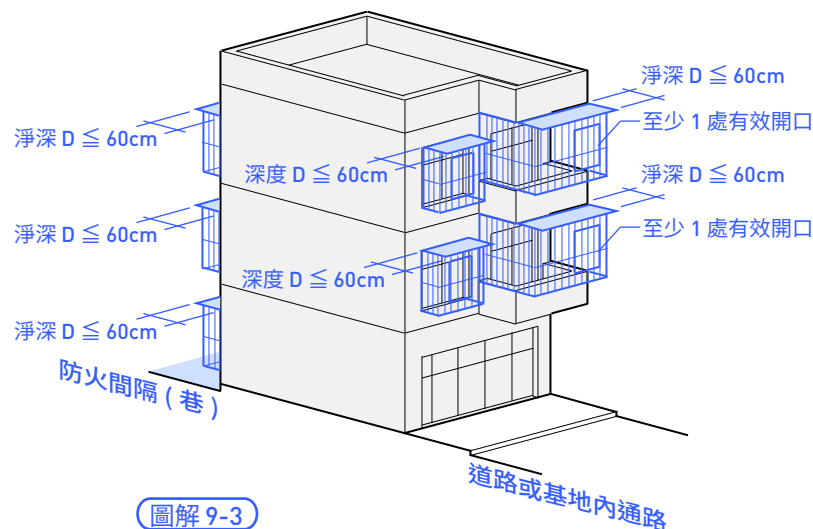
100 年 4 月 3 日以後領得建造執照之建築物：



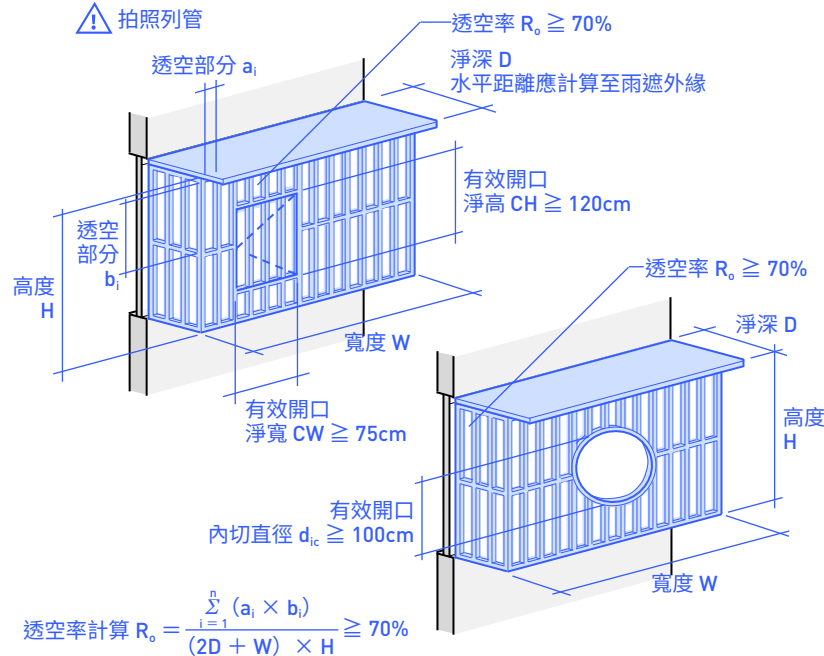
圖解 9-2



100 年 4 月 3 日以前領得建造執照之建築物：



圖解 9-3



第 10 條 陽臺加窗

領有使用執照之建築物，陽臺有下列各款情形之一者，應拍照列管：

- 一、2 樓以上之陽臺加窗或 1 樓陽臺加設之門、窗，未突出外牆或陽臺欄杆外緣，且原有外牆未拆除者。但建造執照所載發照日為中華民國 95 年 1 月 1 日以後，其陽臺不計入建蔽率、容積率者，應查報拆除。

→ 詳圖解 10-1

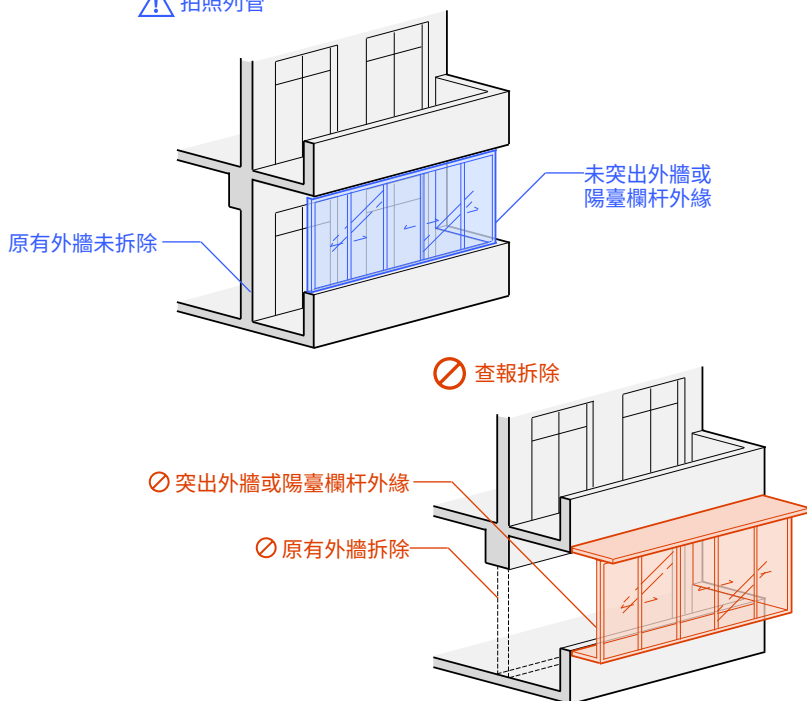
- 二、陽臺欄杆上方開口，以非永久性建材（不含磚造）設置之垂直固定裝飾版，未逾陽臺寬度 4 分之 1 者。但其開口淨高未達 120 公分以上或淨寬未達 75 公分以上者，應查報拆除。

→ 詳圖解 10-2

圖解 10-1

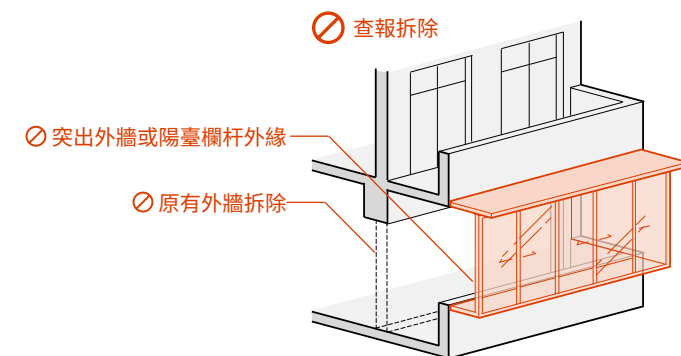
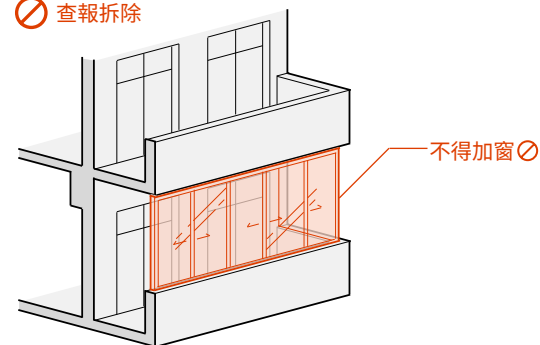
95 年 1 月 1 日以前領得建造執照之建築物：

⚠ 拍照列管



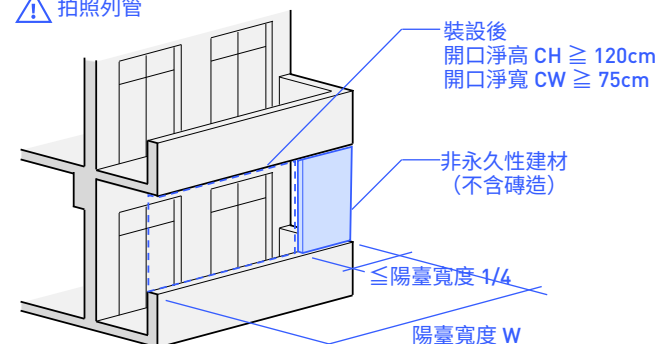
95 年 1 月 1 日以後領得建造執照之建築物，其陽臺不計入建蔽率、容積率者：

⊘ 查報拆除



圖解 10-2

⚠ 拍照列管



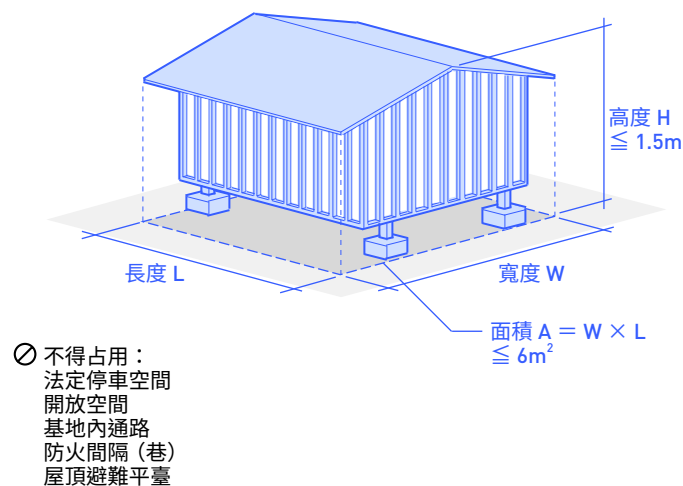
第 11 條 家禽、家畜棚舍、鴿舍、寵物籠舍

家禽、家畜棚舍、鴿舍或寵物籠舍等，其高度在 1.5 公尺以下、面積在 6 平方公尺以下，且未占用法定停車空間、開放空間、基地內通路、防火間隔（巷）或屋頂避難平臺者，應拍照列管。

→ 詳圖解 11

圖解 11

⚠ 拍照列管



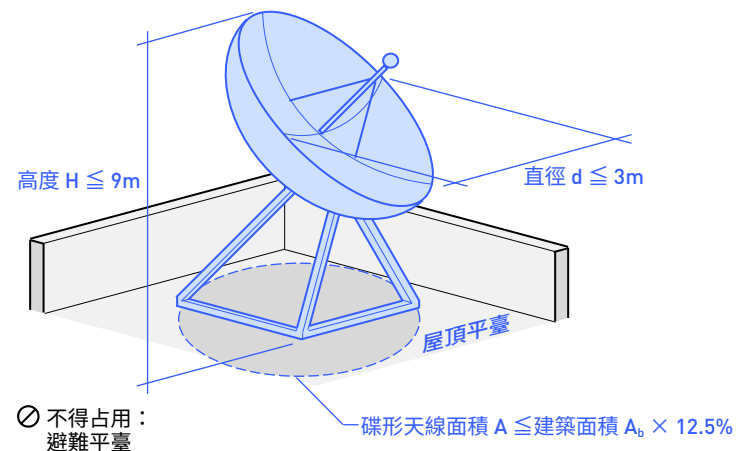
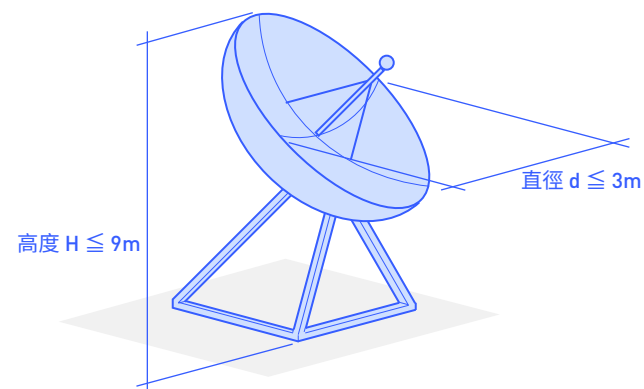
第 12 條 碟型天線

碟形天線，直徑在 3 公尺以內，且高度在 9 公尺以下者，應拍照列管。但設置於屋頂平臺（不含避難平臺）者，其超過建築面積百分之 12.5 者，應查報拆除。

→ 詳圖解 12

圖解 12

⚠ 拍照列管



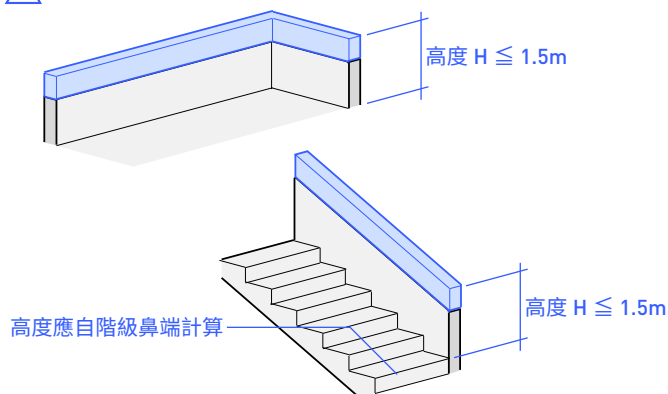
第 13 條 欄杆扶手、女兒牆高度之修築

設置於合法建築物之露臺、陽臺、室外走廊、室外樓梯、平屋頂及室內天井部分等欄桿扶手或女兒牆高度之修築，其高度 1.5 公尺以下者，應拍照列管。

→ 詳圖解 13

圖解 13

⚠ 拍照列管



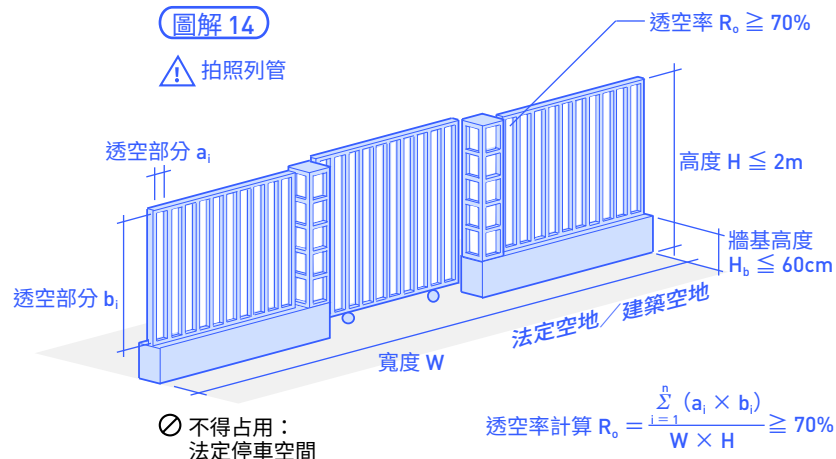
第 14 條 法定空地之柵欄式圍籬

設置於建築空地或法定空地上之柵欄式圍籬，其高度在 2 公尺以下、牆基在 60 公分以下、透空率在百分之 70 以上，且未占用法定停車空間者，應拍照列管。

→ 詳圖解 14

圖解 14

⚠ 拍照列管



第 15 條 開放空間之柵欄式圍籬

1 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柵欄式圍籬，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 7 時起至下午 10 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 4 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。

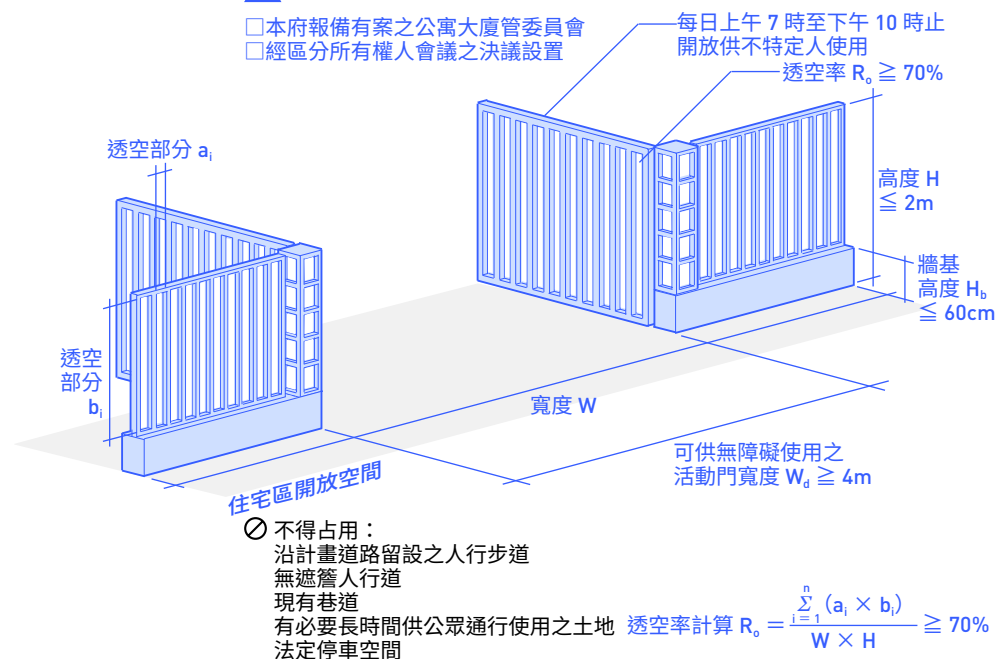
→ 詳圖解 15

2 前項第二款之決議，依公寓大廈管理條例第 31 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。

圖解 15

⚠ 拍照列管

- ☐ 本府報備有案之公寓大廈管委會
- ☐ 經區分所有權人會議之決議設置



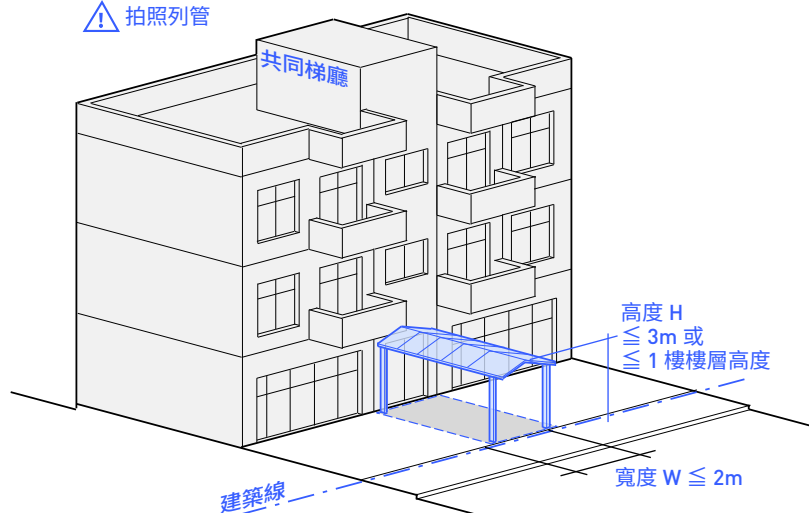
第 16 條 共同梯廳至建築線間之無壁體透明棚架

設置於建築物共同梯廳至建築線間之無壁體透明棚架，其高度在 3 公尺以下或低於 1 樓樓層高度、寬度在 2 公尺以下，且未占用騎樓、防火間隔（巷）者，應拍照列管。

→ 詳圖解 16

圖解 16

⚠ 拍照列管



⊘ 不得占用：
騎樓
防火間隔（巷）

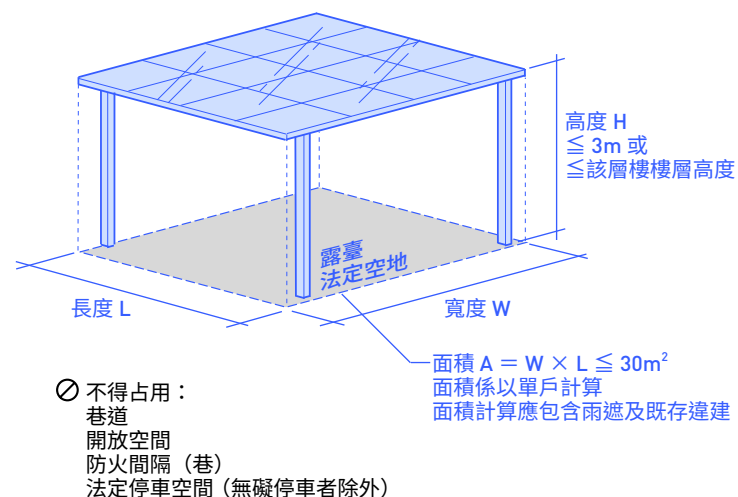
第 17 條 露臺或法定空地之無壁體透明棚架

- 1 設置於建築物露臺或 1 樓法定空地之無壁體透明棚架，其高度在 3 公尺以下或低於該層樓層高度，每戶搭建面積與第 6 條雨遮之規定面積合併計算在 30 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。
- 2 前項規定係以單戶計算面積，並應包含既存違建。

→ 詳圖解 17

圖解 17

⚠ 拍照列管



第 18 條 守望相助崗亭

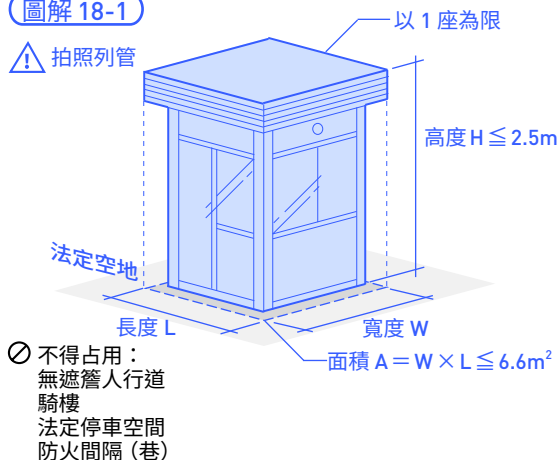
- 1 設置於法定空地之守望相助崗亭，不符臺北市免辦建築執照建築物或雜項工作物處理原則規定，其面積在 6.6 平方公尺以下、高度在 2.5 公尺以下，未占用無遮簷人行道、騎樓、法定停車空間或防火間隔（巷），未影響公眾通行，且以 1 座為限者，應拍照列管。

→ 詳圖解 18-1

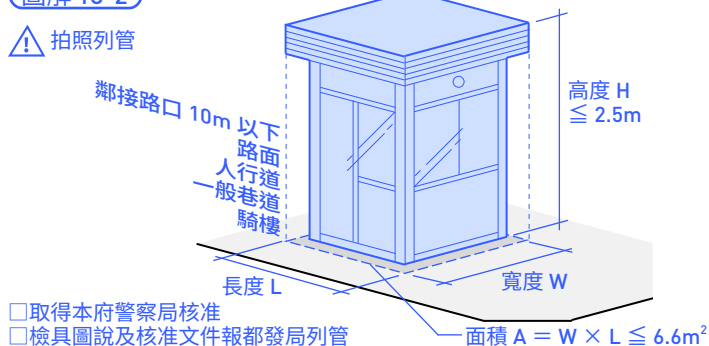
- 2 設置於臨接路口 10 公尺以下之路面、人行道、一般巷道、騎樓之守望相助崗亭，不符臺北市免辦建築執照建築物或雜項工作物處理原則規定，其面積在 6.6 平方公尺以下，取得本府警察局依臺北市守望相助崗亭及出入口柵欄設置管理要點規定之核准，並檢具相關圖說及核准文件報都發局列管，應拍照列管。

→ 詳圖解 18-2

圖解 18-1



圖解 18-2



第 19 條 法定空地之露天空調設備、餐飲業油煙廢氣處理設備

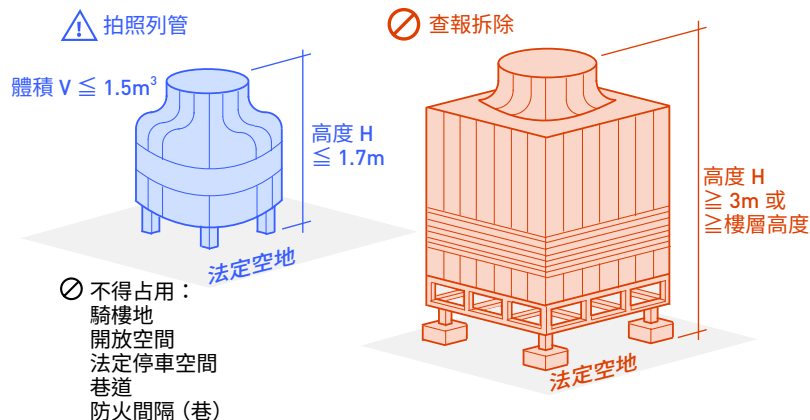
- 1 設置於法定空地之露天空調設備，其高度在 1.7 公尺以下、體積在 1.5 立方公尺以下，且未占用騎樓地、開放空間、法定停車空間、巷道或防火間隔（巷）者，應拍照列管。但露天空調設備與其基座、排風設備、減震器或其他附屬設備總高度超過 3 公尺或其設置樓層之高度者，應查報拆除。

→ 詳圖解 19-1

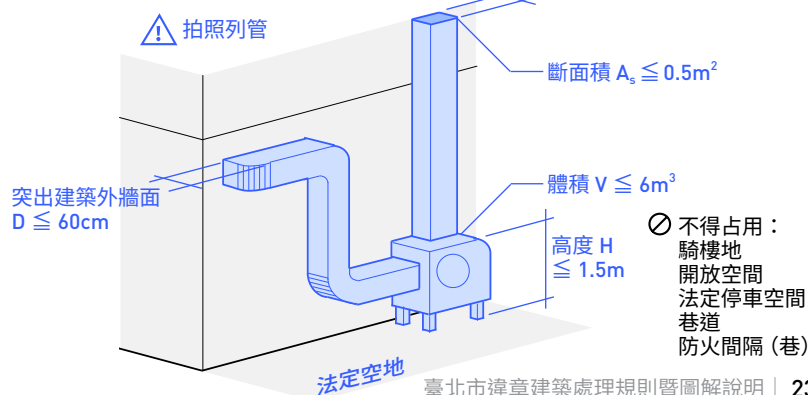
- 2 設置於法定空地之餐飲業油煙廢氣處理設備，其高度在 1.5 公尺以下，體積在 6 立方公尺以下，其附屬排煙管突出建築物外牆面在 60 公分以內，斷面積未超過 0.5 平方公尺，且未占用騎樓地、開放空間、法定停車空間、巷道或防火間隔（巷）者，應拍照列管。

→ 詳圖解 19-2

圖解 19-1



圖解 19-2



第 20 條 屋頂平臺之空調設備

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：

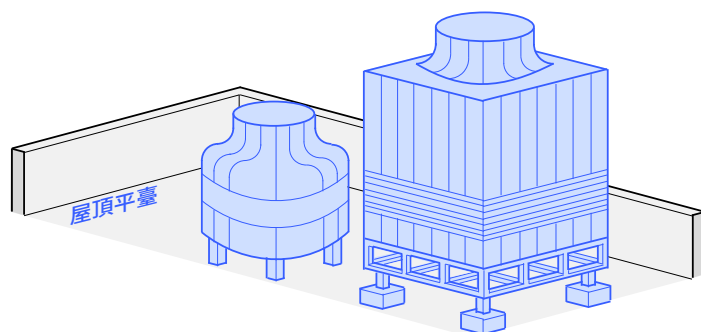
- 一、依法成立公寓大廈管理組織之公寓大廈，依公寓大廈管理條例第 31 條規定，由該公寓大廈區分所有權人會議決議同意。但公寓大廈規約另有規定者，從其規定。
- 二、未依法成立公寓大廈管理組織之公寓大廈，經該棟公寓大廈區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之同意。

→ 詳圖解 20

圖解 20

⚠ 拍照列管

- ☐ 符合建築技術規則建築設計施工編規定
- ☐ 經建築師或相關專業技師簽證結構安全無虞
- ☐ 取得頂樓區分所有權人同意
- ☐ 取得第一款或第二款所定之區分所有權人同意



第 21 條 儲水器

1 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、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 2,200 公升以下。
- (二) 高度：儲水器與其支撐構架，總高度為 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。

→ 詳圖解 21-1

2. 屋頂型：

- (1) 設置於屋頂平臺者，應距女兒牆內緣 2 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，其與屋頂突出物之高度合計不得超過 9 公尺，並應距建築線及地界線 2 公尺以上，且需加強支撐腳架之固定，以防止傾倒及脫落。

→ 詳圖解 21-2

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。

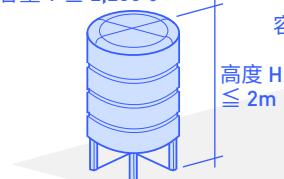
2 儲水器容量、高度超過前項規定者，準用前條規定辦理。

圖解 21-1 地面型

⚠ 拍照列管

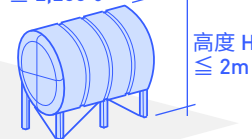
⊘ 不得占用：
 巷道 法定停車空間
 騎樓 防火間隔（巷）
 開放空間 無遮簷人行道

容量 $V \leq 2,200 \ell$



高度 $H \leq 2m$

容量 $V \leq 2,200 \ell$



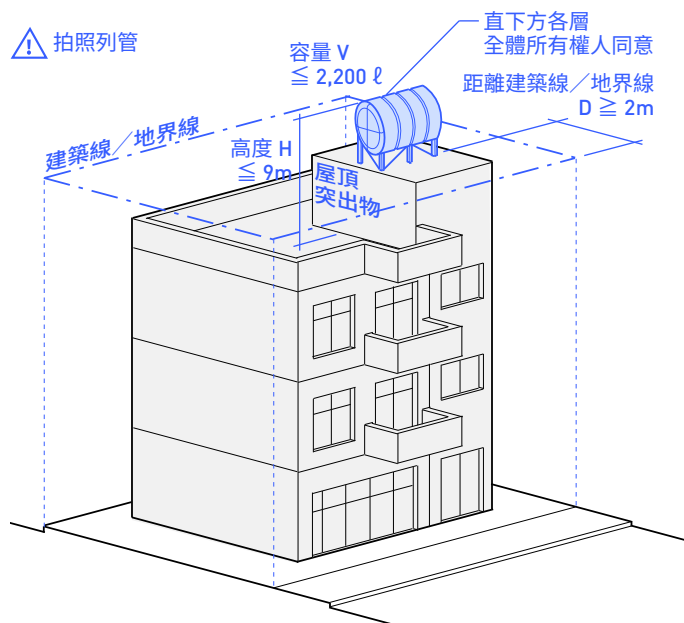
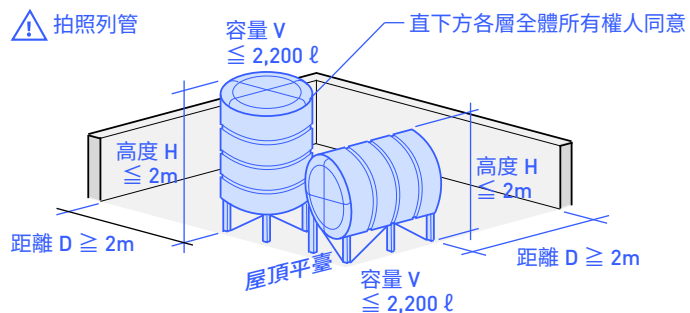
高度 $H \leq 2m$

第 22 條 夾層屋違建

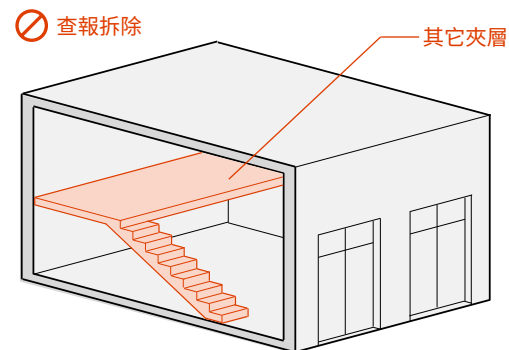
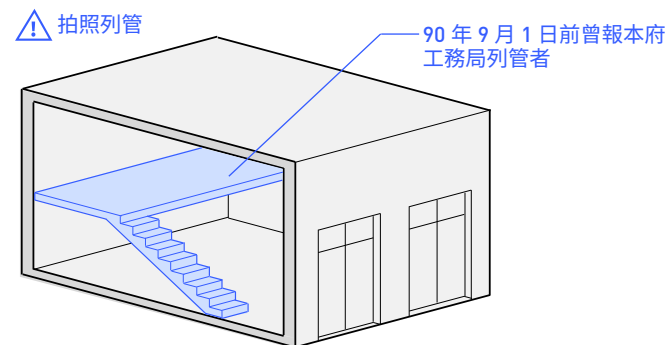
夾層屋建於中華民國 90 年 9 月 1 日前曾報本府工務局列管者，應拍照列管。

→ 詳圖解 22

圖解 21-2 屋頂型



圖解 22



第三章 施工中違建之處理

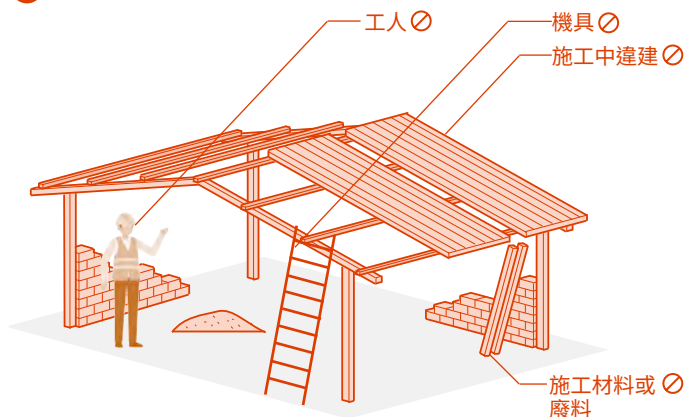
第 23 條 施工中違建之處理

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。

→ 詳圖解 23

圖解 23

一 即時強制拆除



第 24 條 施工中違建之處理

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 3 日內執行拆除作業。

第四章 既存違建之處理

第 25 條 既存違建之處理

1 既存違建應拍照列管，列入分類分期計畫處理。但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。

2 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、理容院、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 300 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）、違規砂石場、學生宿舍等使用。

(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 99 條規定。

(三) 有傾頹、朽壞或有危害結構安全之虞，經鑑定有危害公共安全。

(四) 經本府消防局認定妨礙消防救災。

(五) 屋頂既存違建新增使用單元、有 3 個以上使用單元、未經許可或未依許可內容進行室內裝修、加蓋第 2 層以上之違建。

→ 詳圖解 25-1

→ 詳圖解 25-2

→ 詳圖解 25-3

(六) 經鑑定造成合法房屋漏水或阻礙合法房屋修繕漏水。

- 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**：指經都發局會同工務局、警察局、消防局或交通局等目的事業主管機關會勘認定有影響公共交通者。
 - 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、排水溝渠之疏通。
 - (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。
- 3 前項第一款第一目所稱營業性廚房，指供不特定人餐飲，且直接使用燃具之場所。
→詳圖解 25-4
 - 4 第二項第一款第五目之屋頂既存違建，其室內裝修，應向都發局申請審查許可，並檢附申請書、施工圖說及其他都發局指定之文件，經都發局許可後，始得施工。
 - 5 前項申請案件得補正者，都發局應將補正事項一次通知申請人限期補正；屆期未補正或補正不完全者，得駁回其申請。

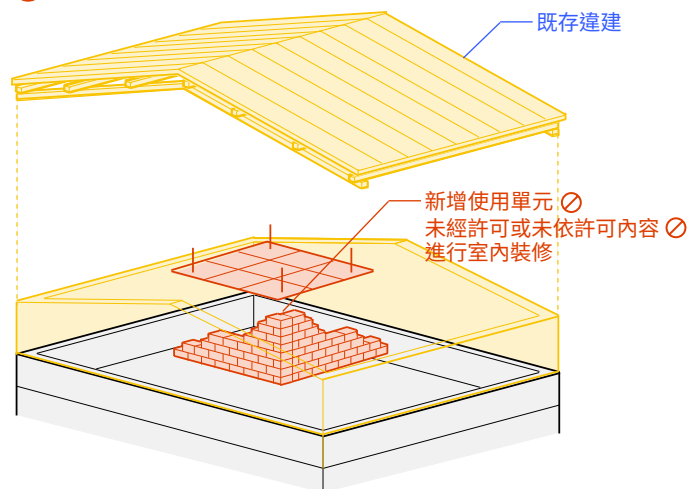
第 26 條 專案處理之既存違建

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。

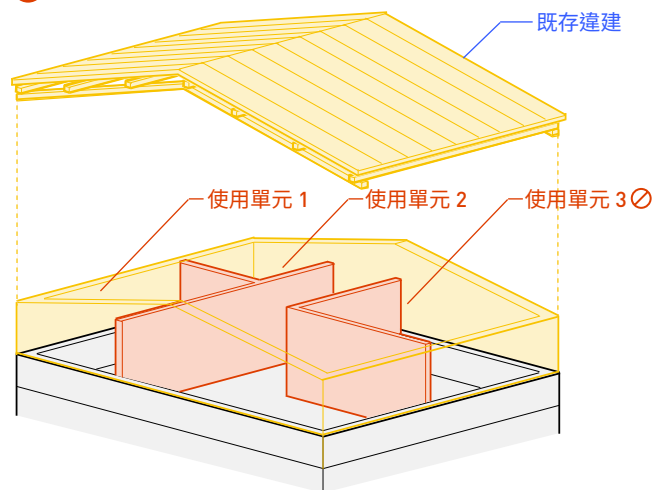
【圖解 25-1】屋頂既存違建新增使用單元、未經許可或未依許可內容進行室內裝修

查報拆除



【圖解 25-2】屋頂既存違建隔出超過 3 個以上使用單元

查報拆除



第五章 既存違建之修繕

第 27 條 既存違建之修繕

既存違建修繕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，其建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架等，以非永久性建材為修繕，且其中任何一種修繕項目未有過半者。

→詳圖解 27-1

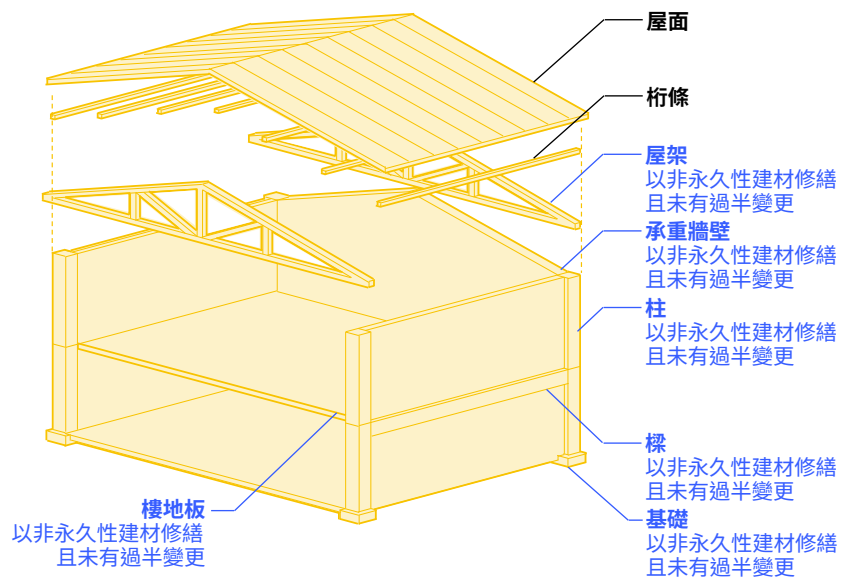
二、既存圍牆修繕為鐵捲門型式，應以 1 處為限，其開門或鐵捲門處得提高。但從地面至頂緣之高度不得超過 2.8 公尺。

→詳圖解 27-2

圖解 27-1

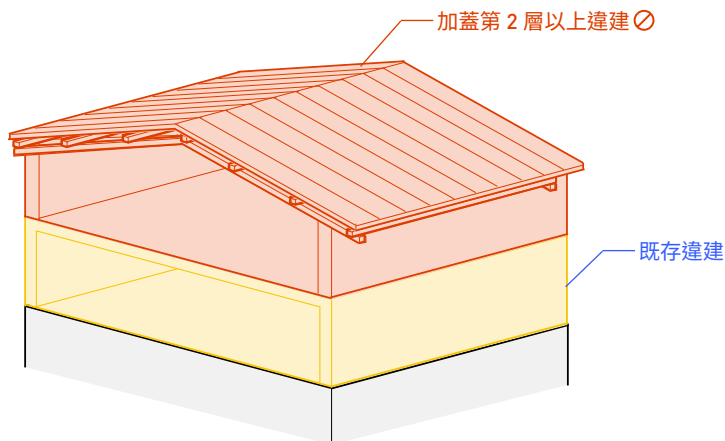
⚠ 拍照列管

- ☐ 無增加高度或面積之修繕行為
- ☐ 以非永久性建材修繕
- ☐ 基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架等任何一種修繕項目未有過半



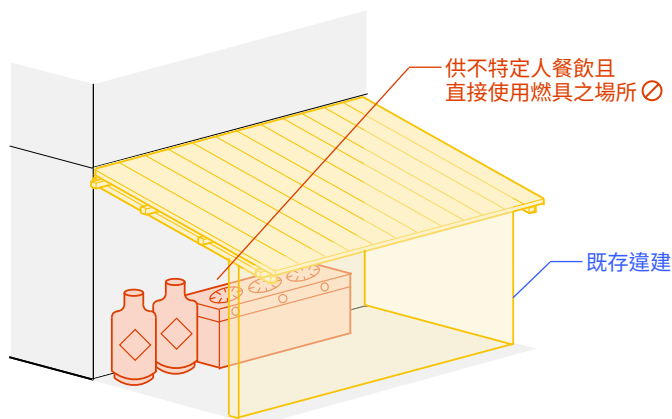
圖解 25-3 屋頂既存違建加蓋第 2 層以上違建

⊘ 查報拆除



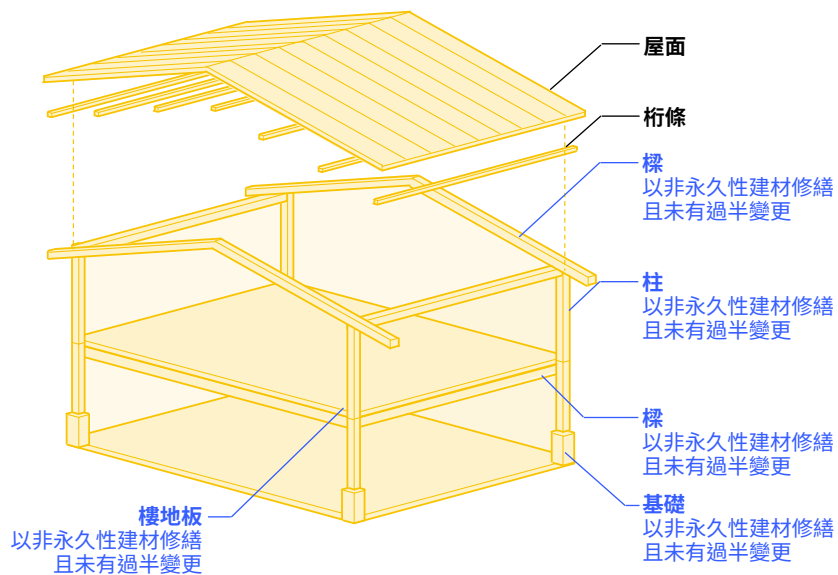
圖解 25-4 既存違建作為營業性廚房使用

⊘ 查報拆除



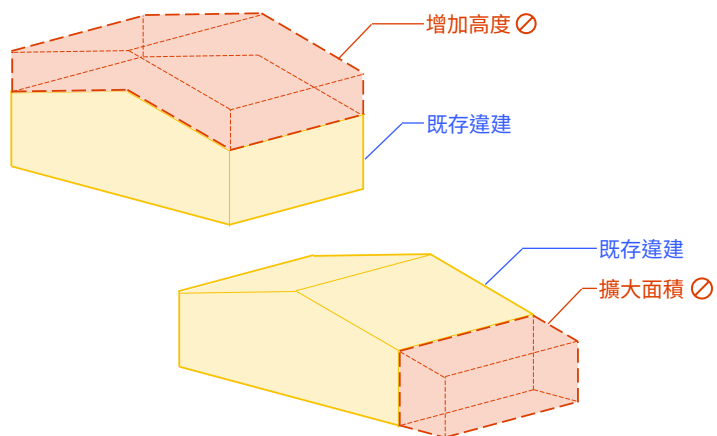
⚠️ 拍照列管

- ☐ 無增加高度或面積之修繕行為
- ☐ 以非永久性建材修繕
- ☐ 基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架等任何一種修繕項目未有過半



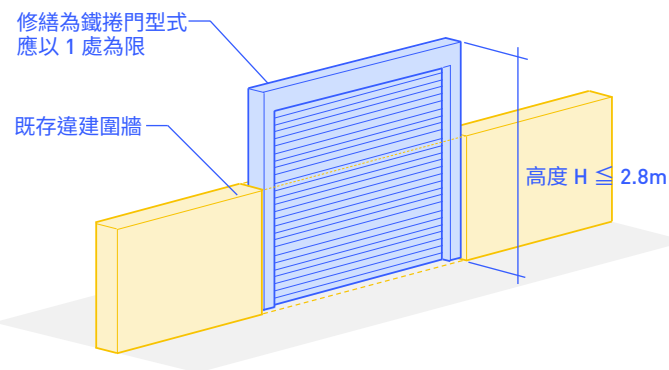
⊘ 查報拆除

- ☐ 增加高度或擴大面積
- ☐ 以永久性建材修繕
- ☐ 基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架等任何一種修繕過半



圖解 27-2

⚠️ 拍照列管



第 28 條 既存違建之修繕

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。

第六章 舊有房屋之修繕

第 29 條 舊有房屋之修繕

- 1 舊有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 3 平方公尺以內、簷高在 3 公尺以下或脊高在 3.5 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 3 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，其面積未超過 10 平方公尺，高度未超過 2.5 公尺，且不作為居室使用。
- 2 違反前項規定修繕者，應查報拆除。

第七章 附則

第 30 條 補辦建築執照之規定

- 1 違建查報後，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，應依臺北市建築物申請補辦建造執照及雜項執照辦法規定補辦建築執照。
- 2 前項違建經申請補辦執照不合規定或逾期未補辦申領執照手續者，仍應予拆除。

第 31 條 送達規定

依本規則應予查報拆除之違建，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。

第 32 條 送達規定

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 33 條 違建完成時間之認定

- 1 違建完成時間之判斷，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。
- 2 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。

第 34 條 容許誤差

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、建築物各層樓地板面積誤差百分之 3 以下，且未逾 3 平方公尺。
- 二、建築物總高度誤差在百分之 1 以下，且未逾 30 公分，各樓層高度誤差在百分之 3 以下，且未逾 10 公分。
- 三、其他各部分尺寸誤差百分之 2 以下，且未逾 10 公分。

第 35 條 拆除廢棄物之處理

拆除作業產生之廢棄物，依廢棄物清理法規定處理。

第 36 條 施行日期

本規則自發布日施行。

第 1 條 立法目的

為實施建築管理，以維護公共安全、公共交通、公共衛生及增進市容觀瞻，特制定本法；本法未規定者，適用其他法律之規定。

第 4 條 建築物之定義

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 7 條 雜項工作物之定義

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、圍牆、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之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。

第 9 條 建造行為之定義

本法所稱建造，係指左列行為：

- 一、**新建**：為新建造之建築物或將原建築物全部拆除而重行建築者。
- 二、**增建**：於原建築物增加其面積或高度者。但以過廊與原建築物連接者，應視為新建。
- 三、**改建**：將建築物之一部分拆除，於原建築基地範圍內改造，而不增高或擴大面積者。
- 四、**修建**：建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架及屋頂，其中任何一種有過半之修理或變更者。

第 25 條 不得擅自建造或使用或拆除規定

- 1 建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。但合於第 78 條及第 98 條規定者，不在此限。
- 2 直轄市、縣（市）（局）主管建築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 28 條 建築執照

建築執照分左列 4 種：

- 一、**建造執照**：建築物之新建、增建、改建及修建，應請領建造執照。
- 二、**雜項執照**：雜項工作物之建築，應請領雜項執照。
- 三、**使用執照**：建築物建造完成後之使用或變更使用，應請領使用執照。
- 四、**拆除執照**：建築物之拆除，應請領拆除執照。

第 86 條 擅自建造或使用或拆除之罰則

違反第 25 條之規定者，依左列規定，分別處罰：

- 一、**擅自建造者**，處以建築物造價千分之 50 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。
- 二、**擅自使用者**，處以建築物造價千分之 50 以下罰鍰，並勒令停止使用補辦手續；其有第 58 條情事之一者，並得封閉其建築物，限期修改或強制拆除之。
- 三、**擅自拆除者**，處 1 萬元以下罰鍰，並勒令停止拆除補辦手續。

第 95 條 強制拆除違反規定重建之罰則

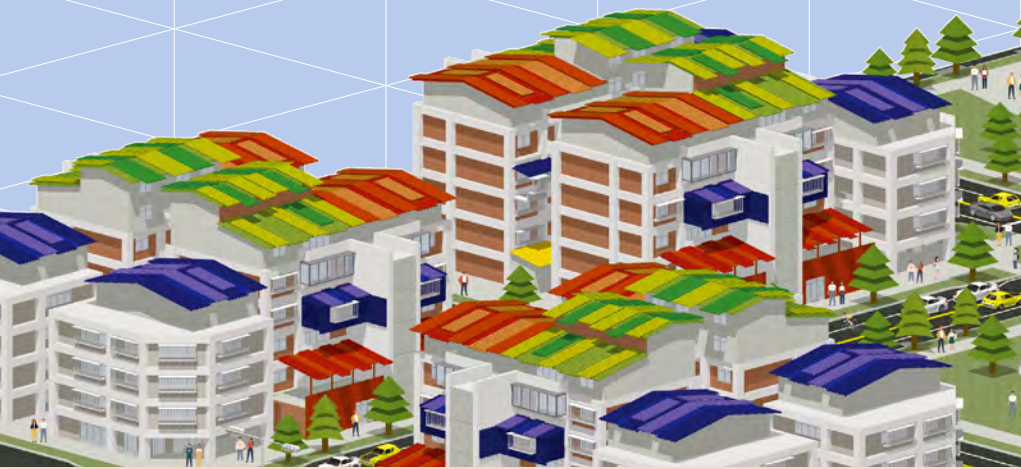
依本法規定強制拆除之建築物，違反規定重建者，處 1 年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣 30 萬元以下罰金。

第 96-1 條 強制拆除建築物處理規定

- 1 依本法規定強制拆除之建築物均不予補償，其拆除費用由建築物所有人負擔。
- 2 前項建築物內存放之物品，主管機關應公告或以書面通知所有人、使用人或管理人自行遷移，逾期不遷移者，視同廢棄物處理。

第 97-2 條 違章建築處理辦法

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。



臺北市建築管理工程處 版權所有

Taipei City
Construction Management Office
All Rights Reserved

<http://www.dba.tcg.gov.tw/>

110204 臺北市信義區市府路1號南區4樓
1999 轉 8435