

# 桃園市政府 令

發文日期：中華民國107年1月16日  
發文字號：府都建拆字第1070002375號  
附件：修正桃園市違章建築處理要點



修正「桃園市違章建築處理要點」第二點、第四點、第十點、第十二點、第十八點及第五點附表二，並自即日生效。

附「桃園市違章建築處理要點」第二點、第四點、第十點、第十二點、第十八點及第五點附表二

市長鄭文燦

## 修正桃園市違章建築處理要點第二點、第四點、第十點、第十二點、第十八點及第五點附表二

中華民國 105 年 4 月 18 日桃園市政府府府都建拆字第 10500923501 號令訂定 發布全文 18 點，並自 105 年 6 月 1 日生效

中華民國 106 年 10 月 19 日桃園市政府府府都建拆字第 1060253368 號令修正，並自即日生效  
中華民國 107 年 1 月 16 日桃園市政府府府都建拆字第 10700023752 號令修正第二點、第四點、第十點、第十二點、第十八點及第五點附表二，並自即日生效

### 二、本要點之用詞定義如下：

- (一)舊違章建築：指升格前原桃園縣轄內於民國八十五年八月十五日以前興建完成之違建。
- (二)施工中違建：指工程尚未完成，現場有工人、機具、施工材料、廢料或其他足證施工階段尚未完成之情事，或已完成尚未進駐使用者。
- (三)既存違建：指非屬施工中之違建。
- (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。
- (五)查報拆除：指舉報違反建築法擅自搭建之違建並執行拆除。
- (六)拍照列管：指違法情節輕微之違建得列入分類分階段程序處理，而予以拍照建檔，暫免查報處分。
- (七)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。
- (八)非永久性建材：指除鋼筋混凝土、鋼骨（不包含小尺寸之 H 型鋼）、鋼骨鋼筋混凝土、加強磚造等以外之材料。
- (九)小尺寸之 H 型鋼：指高度不超過一百五十公釐、寬度不超過一百二十五公釐、中間版厚度不超過九公釐之鋼材。

四、施工中違建，除符合第五點規定事項外，不論地區、違建規模及使用情形，應列為最優先拆除之對象；既存違建應分類、分階段執行拆除。

前項分類及拆除優先順序如附表一。

十、設置於露臺或一樓法定空地之無壁體透明棚架，高度在三公尺以下或低於該層樓層高度，每戶搭建面積與第五點附表二雨遮之規定面積及既存違建面積合併計算在三十平方公尺以下，且未占用巷道或防火間隔（巷）者，應拍照列管。

十二、為減少環境負荷，提升綠能發電，既存違章建築未依規定拆除或整理前，得於屋頂、露臺設置太陽光電發電系統，並應於設置前及完成後報本府備查，其設置應符合下列規定：

(一)太陽光電發電系統（含支架）與該違章建築高度不得超過四百五十公分，既存違建部分不得作為居室使用及四周不得以壁體圍閉。但公有建築物或特殊個案經目的事業主管機關審認無礙於公共安全且有設置之必要者，得不~~上開規定~~受限。

(二)設置前應檢附申請書、建築物權利證明文件、建築物經依法登記開業或執業之建築師、土木技師或結構技師出具之結構安全無虞證明文件、設備結構安全證明文件及相關書圖等。

(三)設置完成後應檢附申請書、經濟部能源局同意備查文件、本府第一階段~~備查~~文件、完工照片、依法登記開業或執業之建築師、土木技師或結構技師出具之太陽光電發電設備工程完竣證明書及相關書圖等。

十八、本要點實施（修正）前列管之違建，得按本要點修正類別。

附表二 合法建築物增設一定規模以下之構造物得免予查報認定表

項目	位置	材料	標準	備註
雨遮	建築物通達道路或地面層之出入口	以非鋼筋混凝土材料為限	1、建築物出入口雨遮不得突出建築物外牆中心線或其代替柱中心線二公尺。 2、雨遮寬度以出入口左右各五十公分為限。	雨遮水平投影不得突出建築線及境界線
	除建築物出入口以外之開口	以非鋼筋混凝土材料為限	1、雨遮不得突出建築物外牆中心線或其代替柱中心線一公尺。 2、雨遮寬度以開口左右各五十公分為限。	
無壁體之花架	屋頂平臺	除基座以外，花架主體以竹、木或輕鋼架材料為限	1、格柵透空率在百分之七十以上。 2、每棟最大水平投影面積不得大於三十平方公尺。 3、最高高度在二點五公尺以下。 4、基座高度不得大於四十五公分。 5、花架外圍與女兒牆內緣淨寬不得小於一點五公尺。	1、依建築技術規則第九十九條之規定排除建築物使用類組 A-1（集會表演）、B-1（娛樂場所）及 B-2（商場百貨）類之適用。 2、不得占用法定停車空間、避難平臺、巷道或防火間隔（巷）等。
	露臺	以竹、木或輕鋼架材料為限	1、格柵透空率在百分之七十以上。 2、每處最大水平投影面積不得大於三十平方公尺。 3、最高高度在二點五公尺以下。 4、基座高度不得大於四十五公分。 5、花架外圍與女兒牆內緣淨寬不得小於一點五公尺。 6、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規定。但公寓大廈規約另有規定者，從其規定。	
	法定空地	以竹、木或輕鋼架材料為限	1、格柵透空率在百分之七十以上。 2、最高高度在二點五公尺以下。 3、基座高度不得大於四十五公分。 4、一宗基地最大水平投影面積不得大於三十平方公尺。 5、未占用停車空間、騎樓、防火巷道、防火間隔（巷）。	

圍籬	法定空地 一般性空地	以竹、木、 不鏽鋼或鐵 絲網材料為 限	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、總高度在一點五公尺以下（含基座）。</li> <li>2、透空率在百分之七十以上（係指排除基座以外之透空部份須達百分之七十以上）。</li> <li>3、基座不得超過四十五公分。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、圍籬水平投影不得突出建築線及境界線。</li> <li>2、不得占用法定停車空間等。</li> </ol>
露 天 空 調 設 備	法定空地		<ol style="list-style-type: none"> <li>1、設備高度在一點二公尺以下。</li> <li>2、體積在一點五立方公尺以下。</li> </ol>	
	屋頂平臺		<ol style="list-style-type: none"> <li>1、符合建築技術規則建築設計施工編第九十九條規定。</li> <li>2、經建築師或相關技師簽證結構安全無虞。</li> <li>3、取得頂樓建築物區分所有權人同意。</li> <li>4、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規定。但公寓大廈規約另有規定者，從其規定。</li> <li>5、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。</li> </ol>	
屋 頂 層 防 漏 水 無 壁 式 雨 棚	屋頂平臺	以非鋼筋混 凝土或輕鋼 架材料等不 燃材料為限	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、屋脊高度<math>\leq</math> 二百一十公分。</li> <li>2、屋簷高度<math>\leq</math> 一百八十公分。</li> <li>3、天溝寬度<math>\leq</math> 三十公分。</li> <li>4、除既有女兒牆及必要之結構柱，不得有壁體或門窗。</li> <li>5、雨棚構造物之柱體及支撐不得搭設於女兒牆頂部。</li> <li>6、天溝不得突出建築物屋頂原女兒牆外緣。但屋頂排水溝及落水管在基地範圍內，且淨深在三十公分以下者，不在此限。</li> <li>7、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規定。但公寓大廈規約另有規定者，從其規定。</li> <li>8、未設有公寓大廈管理組織者，須經同棟直下方全體區分所有權人同意。</li> </ol>	合法建築物七層樓(含)以下之建築物，且建造達二十年，並非建築技術規則建築設計施工編第九十九條規定應留設屋頂避難平台者，得搭設屋頂層防漏水無壁式雨棚。

**桃園市違章建築處理要點第二點、第四點、第十點、第十二點、第十八點修正對照表**

修正規定	現行規定	說明
<p>二、本要點之用詞定義如下：</p> <p>(一)舊違章建築：指升格前原桃園縣轄內於民國八十五年八月十五日以前興建完成之違建。</p> <p>(二)施工中違建：指工程尚未完成，現場有工人、機具、施工材料、廢料或其他足證施工階段尚未完成之情事，或已完成尚未進駐使用者。</p> <p>(三)既存違建：指非屬施工中之違建。</p> <p>(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。</p> <p>(五)查報拆除：指舉報違反建築法擅自搭建之違建並執行拆除。</p> <p>(六)拍照列管：指違法情節輕微之<b>既存</b>違建得列入分類分階段程序處理，而予以拍照建檔，暫免查報處分，<del>但施工中違建不適用本要點拍照列管之規定。</del></p>	<p>二、本要點之用詞定義如下：</p> <p>(一)舊違章建築：指升格前原桃園縣轄內於民國八十五年八月十五日以前興建完成之違建。</p> <p>(二)施工中違建：指工程尚未完成，現場有工人、機具、施工材料、廢料或其他足證施工階段尚未完成之情事，或已完成尚未進駐使用者。</p> <p>(三)既存違建：指非屬施工中之違建。</p> <p>(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。</p> <p>(五)查報拆除：指舉報違反建築法擅自搭建之違建並執行拆除。</p> <p>(六)拍照列管：指違法情節輕微之既存違建得列入分類分階段程序處理，而予以拍照建檔，暫免查報處分，但施工中違建不適用本要點拍照列管之規定。</p>	<p>配合第四點修正，考量施工中違建如符合本要點規定得免予查報拆除或拍照列管之情形，應可免除優先拆除之效果，爰酌修相關文字。</p>

<p>(七)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。</p> <p>(八)非永久性建材:指除鋼筋混凝土、鋼骨(不包含小尺寸之H型鋼)、鋼骨鋼筋混凝土、加強磚造等以外之材料。</p> <p>(九)小尺寸之H型鋼:指高度不超過一百五十公釐、寬度不超過一百二十五公釐、中間版厚度不超過九公釐之鋼材。</p>	<p>(七)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。</p> <p>(八)非永久性建材:指除鋼筋混凝土、鋼骨(不包含小尺寸之H型鋼)、鋼骨鋼筋混凝土、加強磚造等以外之材料。</p> <p>(九)小尺寸之H型鋼:指高度不超過一百五十公釐、寬度不超過一百二十五公釐、中間版厚度不超過九公釐之鋼材。</p>	
<p>四、<u>施工中違建，除符合第五點規定事項外</u>，不論地區、違建規模及使用情形，應列為最優先拆除之對象；既存違建應分類、分階段執行拆除。 前項分類及拆除優先順序如附表一。</p>	<p>四、<u>施工中違建</u>不論地區、違建規模及使用情形，應列為最優先拆除之對象；既存違建應分類、分階段執行拆除。 前項分類及拆除優先順序如附表一。</p>	<p>考量施工中違建如符合本要點規定得免予查報拆除或拍照列管之情形，應可免除優先拆除之效果，爰酌修相關文字。</p>
<p>十、設置於露臺或一樓法定空地之無壁體透明棚架，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<u>五六點附表二</u>雨遮之規定面積及既存違建面積合併計算在三十平方公尺以下，且未占用巷道或防火間隔(巷)者，應拍照列管。</p>	<p>十、設置於露臺或一樓法定空地之無壁體透明棚架，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<u>六點</u>雨遮之規定面積及既存違建面積合併計算在三十平方公尺以下，且未占用巷道或防火間隔(巷)者，應拍照列管。</p>	<p>由於免予查報及認定之雨遮項目設置面積規模以修正為附表二規定內容，爰配合修正引用規定。</p>

十二、為減少環境負荷，提升綠能發電，既存舊違章建築未依規定拆除或整理前，得於屋頂、露臺設置太陽光電發電系統，並應於設置前及完成後報本府備查，其設置應符合下列規定：

(一) 太陽光電發電系統(含支架)與該違章建築高度不得超過四百五十公分，既存違建部分不得作為居室使用及四周不得以壁體圍閉。但公有建築物或特殊個案經目的事業主管機關審認無礙於公共安全且有設置之必要者，得不受上開規定之限。

(二) 設置前應檢附申請書、建築物權利證明文件、建築物經依法登記開業或執業之建築師、土木技師或結構技師出具之結構安全無虞證明文件、設備結構安全證明文件及相關書圖等。

(三) 設置完成後應檢附申請書、經濟部能源局同意備查文件、本府第一階段備查文件、完工照片、依法登記開業或執業之建築師、土木技師或結構

十二、為減少環境負荷，提升綠能發電，舊違章建築未依規定拆除或整理前，得於屋頂、露臺設置太陽光電發電系統，並應於設置前及完成後報本府備查，其設置應符合下列規定：

(一) 太陽光電發電系統(含支架)與該違章建築高度不得超過四百五十公分，但公有建築物或特殊個案經目的事業主管機關審認無礙於公共安全且有設置之必要者，得不受限。

(二) 設置前應檢附申請書、建築物權利證明文件、建築物經依法登記開業或執業之建築師、土木技師或結構技師出具之結構安全無虞證明文件、設備結構安全證明文件及相關書圖等。

(三) 設置完成後應檢附申請書、經濟部能源局同意備查文件、本府第一階段核備文件、完工照片、依法登記開業或執業之建築師、土木技師或結構技師出具之太陽光電發電設備工程完竣證明書及現場依圖說相關書圖

一、考量太陽光電發電系統下方如設置居室，衍生民眾使用而產生公共安全疑慮，故修正下方不得作為居室使用；但公有建築物或特殊個案，經該目的事業主管機關認定無礙公共安全且有設置之必要者，得排除高度及壁體圍閉之限制。

二、另因違章建築四周壁體已達桃園市違章建築拆除基準第二點所稱違章建築拆除達不堪使用程度，故原限縮舊違章建築範圍予以放寬至既存違章建築。

三、第三款本府第一階段核備文件配合本點備查文字修正，另同款現場依圖說



<p>技師出具之太陽光電發電設備工程完竣證明書及現場依圖說相關書圖等。</p>	<p>等。</p>	<p>為贅字予以刪除。</p>
<p>十八、本要點實施(修正)前列管之違建後，得訂定計畫分類分期檢視已列管之違建，按本要點修正類別。</p>	<p>十八、本要點實施後，得訂定計畫分類分期檢視已列管之違建，按本要點修正類別。</p>	<p>明訂本要點實施或修正前列管之違建得按修正後之要點配合修正類別；另分期分類整理應屬於舊違章建築處理期程，故刪除。</p>

桃園市違章建築處理要點第五點附表二修正對照表

修正規定					現行規定					說明
附表二 合法建築物增設一定規模以下之構造物得免予查報認定表					附表二 合法建築物增設一定規模以下之構造物得免予查報認定表					
項目	位置	材料	標準	備註	項目	位置	材料	標準	備註	
雨遮	建築物通達道路或地面層之出入口	以非鋼筋混凝土材料為限	1、建築物出入口雨遮不得突出建築物外牆中心線或其代替柱中心線二公尺。 2、雨遮寬度以出入口左右各五十公分為限。	雨遮水平投影不得突出建築線及境界線	雨遮	建築物通達道路或地面層之出入口	以非鋼筋混凝土材料為限	1、建築物出入口雨遮不得突出建築物外牆中心線或其代替柱中心線二公尺。 2、雨遮寬度以出入口左右各五十公分為限。	雨遮水平投影不得突出建築線及境界線	一、針對第五點附表二中，設置屋頂平臺、露臺、法定空地上設置無壁體花架，統一放寬高度在二點五公尺，故修正原附表二屋頂平臺高度。 二、配合要點露臺文字，更新表格名詞。
	除建築物出入口以外之開口	以非鋼筋混凝土材料為限	1、雨遮不得突出建築物外牆中心線或其代替柱中心線一公尺。 2、雨遮寬度以開口左右各五十公分為限。			除建築物出入口以外之開口	以非鋼筋混凝土材料為限	1、雨遮不得突出建築物外牆中心線或其代替柱中心線一公尺。 2、雨遮寬度以開口左右各五十公分為限。		
無壁體之花架	屋頂平臺	除基座以外，花架主體以竹、木或輕鋼架材料為限	1、格柵透空率在百分之七十以上。 2、每棟最大水平投影面積不得大於三十平方公尺。 3、最高高度在二點五公尺以下。 4、基座高度不得大於四十五公分。 5、花架外圍與女兒牆內緣淨寬不得小於一點五公尺。	1、依建築技術規則第九十九條之規定排除建築物使用類組A-1(集會表演)、B-1(娛樂場所)及B-2(商場百貨)類之適用。 2、不得占用法定停車空間、避難平臺、巷道或防火間隔(巷)等。	無壁體之花架	屋頂平臺	除基座以外，花架主體以竹、木或輕鋼架材料為限	1、格柵透空率在百分之七十以上。 2、每棟最大水平投影面積不得大於三十平方公尺。 3、最高高度在二公尺以下。 4、基座高度不得大於四十五公分。 5、花架外圍與女兒牆內緣淨寬不得小於一點五公尺。	1、依建築技術規則第九十九條之規定排除建築物使用類組A-1(集會表演)、B-1(娛樂場所)及B-2(商場百貨)類之適用。 2、不得占用法定停車空間、避難平臺、巷道或防火間隔(巷)等。	
	露臺	以竹、木或輕鋼架材料為限	1、格柵透空率在百分之七十以上。 2、每處最大水平投影面積不得大於三十平方公尺。 3、最高高度在二點五公尺以下。 4、基座高度不得大於四十五公分。 5、花架外圍與女兒牆內緣淨寬不得小於一點五公尺。 6、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規定。但公寓大廈規約另有規定者，從其規定。			露台	以竹、木或輕鋼架材料為限	1、格柵透空率在百分之七十以上。 2、每處最大水平投影面積不得大於三十平方公尺。 3、最高高度在二點五公尺以下。 4、基座高度不得大於四十五公分。 5、花架外圍與女兒牆內緣淨寬不得小於一點五公尺。 6、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規定。但公寓大廈規約另有規定者，從其規定。		
	法定空地	以竹、木或輕鋼架材料為限	1、格柵透空率在百分之七十以上。 2、最高高度在二點五公尺以下。 3、基座高度不得大於四十五公分。 4、一宗基地最大水平投影面積不得大於三十平方公尺。 5、未占用停車空間、騎樓、防火巷道、防火間隔(巷)。			法定空地	以竹、木或輕鋼架材料為限	1、格柵透空率在百分之七十以上。 2、最高高度在二點五公尺以下。 3、基座高度不得大於四十五公分。 4、一宗基地最大水平投影面積不得大於三十平方公尺。 5、未占用停車空間、騎樓、防火巷道、防火間隔(巷)。		
圍籬	法定空地一般性空地	以竹、木、不鏽鋼或鐵絲網材料為限	1、總高度在一點五公尺以下(含基座)。 2、透空率在百分之七十以上(係指排除基座以外之透空部份須達百分之七十以上)。 3、基座不得超過四十五公分。	1、圍籬水平投影不得突出建築線及境界線。 2、不得占用	圍籬	法定空地一般性空地	以竹、木、不鏽鋼或鐵絲網材料為限	1、總高度在一點五公尺以下(含基座)。 2、透空率在百分之七十以上(係指排除基座以外之透空部份須達百分之七十以上)。 3、基座不得超過四十五公分。	1、圍籬水平投影不得突出建築線及境界線。 2、不得占用	

				法定停車空間等。					法定停車空間等。
露天空調設備	法定空地		1、設備高度在一點二公尺以下。 2、體積在一點五立方公尺以下。		露天空調設備	法定空地		1、設備高度在一點二公尺以下。 2、體積在一點五立方公尺以下。	
	屋頂平臺		1、符合建築技術規則建築設計施工編第九十九條規定。 2、經建築師或相關技師簽證結構安全無虞。 3、取得頂樓建築物區分所有權人同意。 4、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規定。但公寓大廈規約另有規定者，從其規定。 5、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。			屋頂平臺		1、符合建築技術規則建築設計施工編第九十九條規定。 2、經建築師或相關技師簽證結構安全無虞。 3、取得頂樓建築物區分所有權人同意。 4、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規定。但公寓大廈規約另有規定者，從其規定。 5、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。	
屋頂層防漏水無壁式雨棚	屋頂平臺	以非鋼筋混凝土或輕鋼架材料等不燃材料為限	1、屋脊高度≤二百一十公分。 2、屋簷高度≤一百八十公分。 3、天溝寬度≤三十公分。 4、除既有女兒牆及必要之結構柱，不得有壁體或門窗。 5、雨棚構造物之柱體及支撐不得搭設於女兒牆頂部。 6、天溝不得突出建築物屋頂原女兒牆外緣。但屋頂排水溝及落水管在基地範圍內，且淨深在三十公分以下者，不在此限。 7、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規定。但公寓大廈規約另有規定者，從其規定。 8、未設有公寓大廈管理組織者，須經同棟直下方全體區分所有權人同意。	合法建築物七層樓(含)以下之建築物，且建造達二十年，並非建築技術規則建築設計施工編第九十九條規定應留設屋頂避難平台者，得搭設屋頂層防漏水無壁式雨棚。	屋頂層防漏水無壁式雨棚	屋頂平臺	以非鋼筋混凝土或輕鋼架材料等不燃材料為限	1、屋脊高度≤二百一十公分。 2、屋簷高度≤一百八十公分。 3、天溝寬度≤三十公分。 4、除既有女兒牆及必要之結構柱，不得有壁體或門窗。 5、雨棚構造物之柱體及支撐不得搭設於女兒牆頂部。 6、天溝不得突出建築物屋頂原女兒牆外緣。但屋頂排水溝及落水管在基地範圍內，且淨深在三十公分以下者，不在此限。 7、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規定。但公寓大廈規約另有規定者，從其規定。 8、未設有公寓大廈管理組織者，須經同棟直下方全體區分所有權人同意。	合法建築物七層樓(含)以下之建築物，且建造達二十年，並非建築技術規則建築設計施工編第九十九條規定應留設屋頂避難平台者，得搭設屋頂層防漏水無壁式雨棚。