

修正桃園市違章建築處理要點部分規定及第四點附表一

中華民國 105 年 4 月 18 日桃園市政府府都建拆字第 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

中華民國 111 年 5 月 20 日桃園市政府府都建拆字第 1110136495 號令修正部分規定及第四點附表一，並自即日生效

一、桃園市政府（以下簡稱本府）為執行建築法有關違章建築（以下簡稱違建）之處理規定，並有效遏止新增違建及處理既存違建，以維護公共安全，特訂定本要點。

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。

（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。
- (十)自然災害:指地震、颱風、豪雨、暴潮、土石流、地層下陷、鏽蝕或蟲蛀等自然因素而危及違建結構安全或影響公共安全之災害。

三、違建查報與拆除權責如下:

- (一)依違章建築處理辦法第三條規定,由各區公所指定人員辦理違建之查報工作。
- (二)違建之拆除,由本府建築管理處執行之。

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。

五、為解決合法老舊建築物屋頂層漏水及因應綠建築政策方案之推廣,對於增設一定規模以下之構造物,其不影響公共安全、公共交通、公共衛生或市容觀瞻者,得免予查報認定。

前項一定規模以下之構造物如附表二。

本要點規定得免予查報認定之項目,如經本府消防局、交通局認定有妨礙消防安全、公共通行或因應政策及違反其他法令規定者,仍應查報拆除。

六、既存違建應查報拆除。但符合第七點至第十一點規定者,應拍照列管。

前項拍照列管之既存違建,如經本府各目的事業主管機關認定有影響公共安全、公共通行、古蹟保存,或違反公寓大廈規約規定經公寓大廈管理委員會舉報者,仍應查報拆除。

七、假山水或魚池等景觀設施,有下列情形之一者,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，經直下一層所有權人同意，並由建築師或相關專業技師簽證確認安全無虞。

(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確認安全無虞。

八、家禽(畜)棚舍、鴿舍或寵物籠舍等，高度在一點五公尺以下、面積在六平方公尺以下，且未占用法定停車空間、開放空間、巷道或防火間隔(巷)者，應拍照列管。但鴿舍位於飛航管制區者，應查報拆除。

九、陽臺、欄杆及女兒牆高度在一點五公尺以下者，應拍照列管。

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。

設置於法定空地或建築物上未有基礎定著於土地之守望相助崗亭，面積在十五平方公尺以下、高度在二點七公尺以下，且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，應拍照列管。

前二項於依都市計畫書圖、都市計畫法規或實施都市計畫地區建築基地綜合設計之開放空間，不適用。

十一、寺廟建築面積小於四十五平方公尺、簷高低於四點五公尺，僅供奉神祇且非供居住使用者，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現場依圖說相關書圖等。

十三、既存違建因配合本府公共工程、污水下水道用戶接管工程或其他市政推動工程自行拆除後賸餘部分，其修繕有結構安全之虞致必須拆除修復者，應向本府各目的事業主管機關申請證明文件後，以非永久性建材，依原賸餘部分之規模修繕，並拍照列管。

十四、既存違建因自然災害損壞，得檢具證明文件及前中後照片，以非永久性建材，依原規模修繕，並拍照列管。

十五、依本要點修繕或設置太陽光電發電系統之舊違章建築、既存違建，仍應依違建相關規定列管，違建遭拆除時，不得請求補償或賠償。

十六、依建築法規定強制拆除之建築物，違反規定重建者，除依建築法第九十五條規定移送法辦外，仍應查報拆除。

十七、本要點所定各項尺寸之容許誤差範圍如下：

- (一) 面積容許誤差為百分之三以下，且未超過三平方公尺。
- (二) 樓層高度容許誤差為百分之一以下，未超過三十公分，且未超過各樓層之高度。
- (三) 其他各部分尺寸容許誤差為百分之二以下，且未超過十公分。

十八、本要點實施（修正）前列管之違建，得按本要點修正類別。

附表一 違建分類及拆除優先順序

類別	類組	項目名稱	說明
A 優先 拆除	A0	施工中	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事物，或已完成尚未進駐使用。
	A1	政策性案件	本府核定或決議優先拆除之專案案件。
	A2	影響公寓大廈或社區公共權益或安全	1、影響公寓大廈或社區公共權益或安全，經公寓大廈區分所有權人會議決議，由公寓大廈管理委員會檢舉之案件。 2、明顯影響公寓大廈或社區公共權益或安全，經該棟公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人過半數以上及其區分所有權比例合計過半數之同意，共同連署檢舉之案件。
		高等檢察署、地方檢察署、 高等法院或地方法院 函請本府依法限期拆除者	經高等檢察署、地方檢察署、 高等法院或地方法院 函請本府依法限期拆除者。
		占用本府管理土地經專案核准拆除者	占用本府管理之河川公地、公有土地、道路、騎樓及無遮簷人行道之違建，經主管機關簽報本府核定以專案拆除者。
		影響市容及公共安全之實質違規廣告物	1、無法補辦執照或無法申請設置之廣告。 2、大型竹架廣告。
B 影響 公共 安全	B0 至 B3	影響公共安全	1、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、美容院、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、大賣場、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、加油（氣）站、工廠、宿舍、出租套房等使用。 2、違建人(所有人、使用人或管理人)檢具下列資料佐證違建具部分證明者，得酌予調整類別：

		<table border="1"> <tr> <td>檢具資料</td> <td>建築物防火避難設施與設備安全檢查報告書</td> <td>經建築師或相關技師簽證結構安全無虞</td> <td>類組</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">類組判定</td> <td colspan="2">未檢具</td> <td>B0</td> </tr> <tr> <td>○</td> <td></td> <td>B1</td> </tr> <tr> <td>○</td> <td>○</td> <td>B2</td> </tr> </table> <p>○表示取得建築師或相關專業技師簽證合格證明文件</p>	檢具資料	建築物防火避難設施與設備安全檢查報告書	經建築師或相關技師簽證結構安全無虞	類組	類組判定	未檢具		B0	○		B1	○	○	B2
檢具資料	建築物防火避難設施與設備安全檢查報告書	經建築師或相關技師簽證結構安全無虞	類組													
類組判定	未檢具		B0													
	○		B1													
	○	○	B2													
	<p>占用防火巷或防火間隔</p>	<p>違建人(所有人、使用人或管理人)檢具下列資料佐證違建具部分證明者，得酌予調整類別：</p> <table border="1"> <tr> <td>檢具資料</td> <td>1小時防火時效證明</td> <td>類組</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">類組判定</td> <td>未檢具</td> <td>B2</td> </tr> <tr> <td>○</td> <td>C</td> </tr> </table> <p>○表示取得建築師或相關專業技師簽證合格證明文件</p>	檢具資料	1小時防火時效證明	類組	類組判定	未檢具	B2	○	C						
檢具資料	1小時防火時效證明	類組														
類組判定	未檢具	B2														
	○	C														
	<p>屋頂平台之違建</p>	<p>違建人(所有人、使用人或管理人)檢具下列資料佐證違建具部分證明者，得酌予調整類別：</p> <table border="1"> <tr> <td>檢具資料</td> <td>無礙逃生避難之證明</td> <td>未圍封且未作居室使用之證明</td> <td>類組</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">類組判定</td> <td colspan="2">未檢具</td> <td>B1</td> </tr> <tr> <td>○</td> <td></td> <td>B2</td> </tr> <tr> <td>○</td> <td>○</td> <td>B3</td> </tr> </table> <p>○表示取得建築師或相關專業技師簽證合格證明文件</p> <p>※圍封之定義：除既有女兒牆及必要性結構柱外，不得有壁體或門窗。</p>	檢具資料	無礙逃生避難之證明	未圍封且未作居室使用之證明	類組	類組判定	未檢具		B1	○		B2	○	○	B3
檢具資料	無礙逃生避難之證明	未圍封且未作居室使用之證明	類組													
類組判定	未檢具		B1													
	○		B2													
	○	○	B3													
	<p>嚴重污染環境之違建</p>	<p>經本府環境保護局認定有嚴重污染環境須優先拆除之違建，分類為 B0 類組。</p>														
	<p>嚴重影響消防安全之違建</p>	<p>經本府消防局認定有嚴重影響消防安全須優先拆除之違建，分類為 B0 類組。</p>														
	<p>占用道路，嚴重影響交通安全之違建</p>	<p>經道路主管機關或管理機關認定有占用道路情形，並經本府交通局或消防局認定有嚴重影響交通安全及消防安全須優先拆除之違建，分類為 B0 類組。</p>														

C	C	一般性案件	<ul style="list-style-type: none"> 1、設置於建築空地違建。 2、一幢一戶(透天厝)之屋頂平台違建。 3、開放空間違建。 4、法定空地及一般空地違建。 5、露臺違建。 6、天井違建。 7、夾層違建。 8、陽台違建。 9、其他非屬 A、B 類別之違建。
<p>1、本表拆除順序說明如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 以 A 類組拆除案件為最優先。 (2) 拆除資源(人力、機具、經費)次要用於 B 類別(其中以 B0 類組優先)拆除案件。 (3) 剩餘拆除資源用於 C 類組拆除案件。 <p>2、違建同時屬二類組以上者，按拆除順序較為優先之類組處理方式辦理。</p> <p>3、本市違建拆除順序原則上依本表排定拆除。但基於維護公共安全、衛生或社會矚目等重大特殊性專案案件，不在此限。</p> <p>4、本府得成立桃園市政府處理違反都市計畫法及建築法事件審議小組，依目的事業主管機關(單位)移送案件予以審查，確認拆除對象及拆除順序。</p>			

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"> 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。 	<ol style="list-style-type: none"> 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。
露天空調設備	法定空地		<ol style="list-style-type: none"> 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		<ol style="list-style-type: none"> 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、 防曬無壁式棚架	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"> 1、屋脊高度 ≤ 三百二十公分。 2、天溝寬度 ≤ 三十公分。 3、除既有女兒牆及必要之結構柱，不得有壁體或門窗。 4、雨棚構造物之柱體及支撐不得搭設於女兒牆頂部。 5、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。 	<ol style="list-style-type: none"> 一、合法建築物建造達10年以上。 二、涉及私人產權糾紛之違建，利害關係人得循民、刑事訴訟等程序辦理。