

臺中市違章建築執行原則修正總說明

「臺中市違章建築執行原則」係臺中市政府於一百零四年八月二十五日以府授都違字第一〇四〇一九〇〇五七號函訂定下達全文共十二點，惟因臺中市違章建築（以下簡稱違建）行為態樣日益繁多，為落實其管理，並提升行政資源運用及管理效能，爰對不涉及妨礙公共安全、交通及衛生等之既存違建，修正相關拍照列管規定，並調整點次，本次修正重點如下：

- 一、修正部分用詞定義。（修正規定第二點）
- 二、違建查報及涉及其他法規之權責。（修正規定第三點）
- 三、既存違建得拍照列管及其應查報規定。（修正規定第四點）
- 四、既存違建修繕得拍照列管之態樣。（修正規定第五點）
- 五、新違建得拍照列管及其應查報規定。（修正規定第六點）
- 六、老舊房屋修繕應拍照列管態樣。（修正規定第七點）
- 七、違建得申請補辦建築執照。（修正規定第八點）
- 八、違建查報程序。（修正規定第九點）

臺中市違章建築執行原則修正對照表

修正名稱	現行名稱	說明
臺中市違章建築執行原則	臺中市違章建築執行原則	名稱未修正。
修正規定	現行規定	說明
<p>一、臺中市政府（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，特訂定本原則。</p>	<p>一、臺中市政府（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，特定訂本原則。</p>	文字酌作修正。
<p>二、本原則之用詞定義如下：</p> <p>（一）舊違建：指改制前原臺中市轄八個行政區內，於<u>中華民國八十七年十月一日</u>以前興建完成並經查報在案之違建。</p> <p>（二）既存違建：指<u>中華民國一百年四月二十日</u>以前興建完成之違建。</p> <p>（三）新違建：指<u>中華民國一百年四月二十一日</u>以後興建之違建。</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</p>	<p>二、本原則之用詞定義如下：</p> <p>（一）舊違建：指改制前原臺中市轄之八個行政區內於<u>民國八十七年十月一日</u>以前興建完成之違建。</p> <p>（二）既存違建：指<u>民國一百年四月二十日</u>以前興建完成之違建。</p> <p>（三）新違建：指<u>民國一百年四月二十一日</u>以後興建之違建。</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</p>	<p>一、修正第一款，明確定義舊違建，以杜爭議。</p> <p>二、第五款所稱小尺寸 H 型鋼，係指斷面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>三、第二款、第三款、第五款及第八款規定依法制體例，文字酌作修正。</p>

<p>目未有過半者。</p> <p>(五) 非永久性建材：指鋼筋混凝土、鋼骨（不含小尺寸H型鋼）、鋼骨鋼筋混凝土、加強磚造等以外之材料。</p> <p>(六) 施工中違建：查報時正施工中，其結構體或牆壁尚未完成之建築物。</p> <p>(七) 拍照列管：指違建違法情節輕微或屬既存違建得列入分類分期程序處理，而予以拍照建檔者。</p> <p>(八) 老舊房屋：指<u>中華民國六十年十二月二十二日</u>建築法修正公布前或實施都市計畫以外地區建築物管理辦法施行前已存在之建築物。</p>	<p>(五) 非永久性建材：指除鋼筋混凝土（RC）、鋼骨（SC，不包含斷面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）、鋼骨鋼筋混凝土（SRC）、加強磚造等以外之材料。</p> <p>(六) 施工中違建：查報時正施工中，其結構體或牆壁尚未完成之建築物。</p> <p>(七) 拍照列管：指違建違法情節輕微或屬既存違建得列入分類分期程序處理，而予以拍照建檔者。</p> <p>(八) 老舊房屋：指<u>民國六十年十二月二十二日</u>建築法修正公布前或實施都市計畫以外地區建築物管理辦法實行前已存在之建築物。</p>	
<p>三、違建查報權責如下：</p> <p>(一) 違建由各區公所指定人員查報。</p>	<p>三、違建查報權責如下：</p> <p>(一) <u>依違章建築處理辦法第三條規定</u>，違建由各區公所（以</p>	<p>一、違章建築處理辦法第三條第二項僅規定各區公所「得」指定人員查報，故修正第一項第一款規定。</p>

<p>(二) 施工中違建應依臺中市施工中新違章建築即報即拆作業規定查報，必要時得由臺中市政府都市發展局（以下簡稱都發局）逕為查報。</p> <p><u>違建涉及違反其他法規時，都發局應依下列規定辦理：</u></p> <p><u>(一) 違反土地使用分區管制之違建，副知主管機關依區域計畫法或都市計畫法等規定辦理。</u></p> <p><u>(二) 河川區域內之違建，副知主管機關依水利法等規定辦理。</u></p> <p><u>(三) 供民宿、旅館使用建築物涉及違建，副知主管機關依發展觀光條例等規定辦理。</u></p> <p><u>(四) 山坡地違建（含工作物），副知主管機關依水土保持法等規定辦理。</u></p> <p><u>(五) 市區道路範圍內之擅自建築，轉知主管機關依市區道路條例等規定辦理，得不由</u></p>	<p><u>下簡稱公所）指定人員查報。</u></p> <p>(二) 施工中違建應依臺中市施工中新違章建築即報即拆作業規定查報，必要時得由臺中市政府都市發展局（以下簡稱都發局）逕為查報。</p> <p><u>(三) 為落實土地使用管制，維護公共安全，違反土地使用分區管制之違建，副知區域計畫法或都市計畫法主管機關依該管法令辦理，並由公所查報。</u></p> <p><u>(四) 地政機關執行耕地分割相關規定時，發現有違規使用之違建，依區域計畫法或都市計畫法辦理，並由公所查報。</u></p> <p><u>(五) 河川區域內之違建，副知主管機關依水利法規定辦理，並由公所查報。</u></p> <p><u>(六) 供民宿、旅館使用建築物涉及違建，副知主管機關依發展觀光條例第</u></p>	<p>二、為明確違建查報分工及違反其他法規之處理權責，爰分項規範，將現行規定第三款至第八款移列為第二項。又現行規定第三款及第四款規定均係規範都發局應於違建同時涉及違反區域計畫法或都市計畫法等規定時副知主管機關，實務上地政機關於執行耕地分割相關規定發現違建時，仍係由都發局副知主管機關依區域計畫法或都市計畫法等規定辦理，爰刪除現行規定第四款。其餘款次遞移，文字酌作修正，並移列為第二項。</p> <p>三、現行規定第九款係規範土地管理機關為拆除占用公有土地之違建時應辦理事宜，爰移列第三項規範。又土地管理機關得本其權責酌定如何排除違建占用公有土地之行為，爰刪除「循司法途徑」等文字。</p> <p>四、關於內政部指定地區之特設主管建築機關，建築法已有明定，且非本府轄下機關，爰刪除現行規定第十款。</p>
--	--	---

<p><u>各區公所查報。</u></p> <p><u>公有土地遭違建占用時，土地管理機關應依法排除占用。經土地管理機關認有拆除必要時，由其主政專簽核准後，邀集相關單位及都發局配合執行拆除。</u></p>	<p><u>五十四條、第五十五條規定辦理，並由公所查報。</u></p> <p><u>(七) 山坡地違規建築物(含工作物)，副知主管機關依水土保持法第三十三條規定辦理，並由公所查報。</u></p> <p><u>(八) 市區道路範圍內之擅自建築，轉知主管機關依市區道路條例辦理，得不由公所查報。</u></p> <p><u>(九) 公有土地遭占用違建者，土地管理機關應循司法途徑處理侵占行為，如須都發局配合拆除時，應由各該管理機關主政專簽核准後，邀集相關單位及都發局配合執行拆除。</u></p> <p><u>(十) 本市轄範圍內，經內政部指定地區之違建由該特設主管建築機關查報及拆除。</u></p>	
---	---	--

<p>四、<u>既存違建列入分類分期程序處理者，應拍照列管。</u> <u>前項既存違建，有違章建築處理辦法第十一條之一第二項第一款至第三款規定情形者，仍應查報。</u> <u>第一項既存違建，經列入本府專案處理或目的事業主管機關認有危害公共安全、山坡地水土保持、妨礙公共交通、公共衛生、市容觀瞻、古蹟保存維護等情形，依違章建築處理辦法第十一條之一第二項第四款規定查報。</u> <u>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、市容觀瞻之認定原則如下：</u> <u>(一) 危害公共安全，指有下列各目情形之一者：</u> 1. <u>供不特定對象使用，具高危險性及出入人員眾多之場所。</u> 2. <u>前目以外供公眾使用建築物，經查認阻礙或占用建築物逃生避難通道。</u> 3. <u>有傾頹、朽壞或有危害結構安全之</u></p>	<p>四、民國一百年四月二十日以前之既存違建（含原舊違建），符合下列各款情形之一者，拍照建檔列管暫免予認定，簡化行政流程。但經各目的事業主管機關認定有妨礙消防安全、公共通行或古蹟保存維護者，應查報拆除： (一) 符合第七點、第八點違建之修繕規定者。 (二) 領有使用執照之合法建築物，僅在陽台加裝窗戶，而未將原有外牆拆除者。 (三) 領有使用執照之合法建築物，其四周原無壁體（不含開放空間），已計入建築面積之空間，加設門窗或外牆。 (四) 陽台欄杆及女兒牆等修建，其高度在一點五公尺以下者。 (五) 合法建築物外牆外緣以非永久性建材搭建之雨遮，其淨高超過四點六公尺且淨深未超過一百五十公分或位於三樓以上淨深未</p>	<p>一、按違章建築處理辦法第十一條之一第一項規定，既存違建影響公共安全者，由當地主管建築機關訂定拆除計畫限期拆除；不影響公共安全者，由當地主管建築機關分類分期予以列管拆除。因此既存違建以妨礙公安者優先處理，為現行規定及各縣市執行方向。 二、依第二點第七款規定，拍照列管係指違建違法情節輕微或屬既存違建得列入分類分期程序處理，而予以拍照建檔者。次參酌臺北市違章建築處理規則第二十五條規定，明定既存違建拍照列管以及應查報認定情形。 三、現行規定第六點係規範既存違建之優先查報態樣，屬違章建築處理辦法第十一條之一第二項第四款規定「其他經當地主管機關認有必要」之情形，爰移列本點統一規範。 四、修正規定第四項第一款第一目場所係如視聽歌唱、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、</p>
--	---	---

<p>虞，經鑑定危害公共安全。</p> <p>4. <u>經臺中市政府消防局認定妨礙消防安全。</u></p> <p>5. <u>屋頂既存違建裝修隔出三個以上之使用單元或加蓋第二層以上之違建。</u></p> <p>(二) <u>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危害水土保持者。</u></p> <p>(三) <u>占用道路、人行道、騎樓或經臺中市政府交通局、臺中市政府警察局、臺中市政府消防局或臺中市政府建設局等主管機關認定妨礙公共交通者。</u></p> <p>(四) <u>經目的事業主管機關認定危害居住環境衛生或妨礙公共衛生者。</u></p> <p>(五) <u>經都發局會同臺中市政府衛生局及臺中市政府環境保護局會勘認定衝擊週邊居住環</u></p>	<p>超過六十公分者。</p> <p>(六) 建築物之主要出入口或共同出入口至建築線間棚架，其簷高在三公尺以下，寬度在二點五公尺以下，無壁體並以非鋼筋混凝土造者。</p> <p>(七) 建築物露台或一樓法定空地（不含開放空間、防火間隔（巷））搭建透明棚架，其簷高在三公尺以下，面積合計三十平方公尺以下且無壁體者。</p> <p>(八) 屋齡超過二十年屋頂加蓋防水層（如雨棚）簷高未超過二公尺，非做為居室使用者。</p> <p>(九) 未設通往屋頂平台樓梯間之合法建築物，增設樓梯間（屋頂突出物），面積三十平方公尺以下，非做為居室使用。</p> <p>(十) 守望相助崗亭等類似物面積在十五平方公尺、高度在二·七公尺以</p>	<p>保齡球館、學前教育設施、醫院、社會福利機構、遊藝場、面積在五百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。</p>
--	--	--

<p><u>境或妨礙市容觀瞻者。</u></p>	<p>下，且未有基礎定著於土地且未占用無遮簷人行道、騎樓、法定停車空間或防火間隔（巷）者。</p> <p>（十一）家禽、家畜棚舍、鴿舍或寵物籠舍等，其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。但鴿舍位於飛航管制區者，應查報拆除。</p>	
	<p>六、既存違建列入分類分期計畫處理。但大型違建、列入本府專案處理或經目的事業主管機關認定有危害公共安全、山坡地水土保持、妨礙公共交通、公共衛生或市容觀瞻之違建，由都發局優先執行查報及拆除。</p> <p>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、市容觀瞻之認定原則如下：</p> <p>（一）危害公共安全，指有下列</p>	

	<p>各目情形之一者：</p> <p>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、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、面積在五百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、石油化學原料製造業、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</p>	
--	---	--

	<p>製造業)、 違規砂石 場、學生宿 舍等使用。</p> <p>2. 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 第九十九條 屋頂避難平 臺規定。</p> <p>3. 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。</p> <p>4. 經本府消防 局認定妨礙 消防安全。</p> <p>5. 屋頂既存違 建裝修隔出 三個以上之 使用單元或 加蓋第二層 以上之違 建。</p> <p>(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。</p>	
--	--	--

	<p>(三) 妨礙公共交通：指占用道路、人行道、騎樓或經本府交通局、警察局、消防局或建設局等主管機關認定有影響公共交通者。</p> <p>(四) 妨礙公共衛生：指經目的事業主管機關認定有危害居住環境衛生。</p> <p>(五) 妨礙市容觀瞻：指經都發局會同本府衛生局及環保局會勘認定衝擊週邊居住環境者。</p> <p>第一項列入專案處理之既存違建，指有下列各款情形之一者：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	
<p><u>五</u>、既存違建修繕符合下列情形之一者，應拍照列管：</p> <p>(一) 依原規模無增加高度或面積之修繕行為。<u>但以一次為限。</u></p>	<p><u>七</u>、既存違建以<u>非永久性建材</u>修繕，且符合下列各款規定之一者，應拍照列管：</p> <p>(一) 依原規模無增加高度或面積之修繕行為。</p>	<p>一、點次調整。</p> <p>二、第二點第四款規定已明定修繕定義，爰配合刪除「非永久性建材」重複性文字。</p> <p>三、第一款增訂但書，明定既存違建修繕得拍照列管之次數。</p>

<p>(二) 既存圍牆修繕為鐵捲門型式，應以一處為限，其開門或做鐵捲門處得提高。但從地面至頂緣之高度不得超過二點八公尺。</p>	<p>(二) 既存圍牆修繕為鐵捲門型式，應以一處為限，其開門或做鐵捲門處得提高。但從地面至頂緣之高度不得超過二點八公尺。</p>	
<p><u>六、新違建應查報。但符合下列情形之一者，得拍照列管：</u></p> <p><u>(一) 合法建築物外牆以非永久性建材搭蓋之雨遮，其淨深一樓未超過一百公分、二樓以上未超過六十公分或位於防火間隔（巷）未超過六十公分，且不超过各樓層之高度。尺寸以建築物外緣突出之水平距離計算。</u></p> <p><u>(二) 以竹、木或輕鋼架搭建之無壁體花架，其頂蓋透空率達三分之二以上、面積三十平方公尺以下、高度符合下列各目規定，且未占用巷道、法定停車空間、防火間隔（巷）或避難平臺：</u></p> <p><u>1. 設置於屋頂平臺，其高</u></p>	<p><u>五、新違建應依本市違章建築影響公共安全查報及拆除計畫辦理。但符合第四項第一款至第十款規定者，得拍照列管暫免認定。前項拍照列管之新違建，有下列情形之一者，應查報拆除：</u></p> <p><u>(一) 經本府各目的事業主管機關認定有妨礙消防安全、公共通行或古蹟保存維護者。</u></p> <p><u>(二) 公寓大廈區分所有權人會議，已決議不同意設置，經管理委員會或管理負責人制止不從者。</u></p> <p><u>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，並依建築法第九十五條規定移送法辦。</u></p> <p><u>得拍照列管之新違建，指有下列各款情形之一者：</u></p> <p><u>(一) 合法建築物外牆以非永久性建材搭蓋之雨遮，其淨深一</u></p>	<p>一、點次調整。</p> <p>二、現行規定第一項與第四項整併移列第一項。另第四項第三款景觀設施非建築法所稱之雜項工作物，爰予以刪除。</p> <p>三、修正第二項規定，明定違反公寓大廈管理條例者仍應查報，文字並酌作修正。</p> <p>四、依建築法規定強制拆除之建築物，違反規定重建者，移送司法機關處理，建築法第九十五條規定已有明文，爰刪除現行規定第三項。</p>

<p><u>度二點五公尺以下。</u></p> <p><u>2. 設置於露臺或法定空地，其高度二點五公尺以下或低於該層樓高度。</u></p> <p><u>(三) 領有使用執照之合法建築物，其四周原無壁體（不含開放空間），已計入建築面積之空間，加設門窗或外牆。</u></p> <p><u>(四) 陽台欄杆及女兒牆等修建，其高度一點五公尺以下。</u></p> <p><u>(五) 設置於建築空地上之欄柵式圍籬，其高度二公尺以下、牆基六十公分以下、透空率百分之七十以上，且未占用法定停車空間。</u></p> <p><u>(六) 公寓大廈外牆外緣經區分所有權人會議決議設置以非永久性建材搭建之雨遮，其淨高超過四點六公尺且淨深未超過一百五十公分或位於三樓以上淨深未</u></p>	<p><u>樓未超過一百公分、二樓以上未超過六十公分或位於防火間隔（巷）未超過六十公分，且不超過各樓層之高度者，應拍照列管。尺寸以建築物外緣突出之水平距離計算。</u></p> <p><u>(二) 以竹、木或輕鋼架搭建之無壁體花架，其頂蓋透空率在三分之二以上、面積在三十平方公尺以下、高度符合下列各款規定，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：</u></p> <p><u>1. 設置於屋頂平臺，其高度在二點五公尺以下。</u></p> <p><u>2. 設置於露臺或法定空地，其高度在二點五公尺以下或低於該層樓高度。</u></p> <p><u>(三) 假山水或魚池等景觀設施之設置，其有下列各款情形之</u></p>	
---	---	--

<p>超過六十公分；其區分所有權人會議決議，依公寓大廈管理條例第三十一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。</p> <p>(七) 設置於建築物共同梯廳至建築線間之無壁體透明棚架，其高度三公以下或低於一樓樓層高度、寬度二公尺以下，且未占用騎樓、防火間隔(巷)。</p> <p>(八) 建築物露台或一樓法定空地(不含開放空間、防火間隔(巷))搭建透明棚架，其簷高在三公尺以下，面積合計三十平方公尺以下且無壁體。</p> <p>(九) 設置於法定空地之守望相助崗亭，其面積四平方公尺以下、高度二點五公尺以下，未定著於土地，且未占用無遮簷人行道、騎樓、法定停車空間或</p>	<p>一者，應拍照列管：</p> <p>1. 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)。</p> <p>2. 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安全無虞。</p> <p>3. 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安全無虞。</p> <p>(四) 領有使用執照之合法建築物，其四周原無壁體(不含開放空間)，已計入建築面積之空間，加設門窗或外牆者。</p> <p>(五) 陽台欄杆及女兒牆等修建，其高度在一點五公尺以下者。</p>	
--	---	--

<p><u>防火間隔(巷)</u>，而未<u>影響公眾通行</u>。</p> <p>前項拍照列管之新違建，有下列情形之一者，仍應查報：</p> <p>(一) 經本府各目的事業主管機關認定妨礙消防安全、公共通行或古蹟保存維護。</p> <p>(二) 經主管機關通報違反公寓大廈管理條例經裁罰，或管理委員會、管理負責人擅自建造經限期改善，仍不改善，致影響社區安全或通行。</p>	<p>(六) <u>設置於建築空地或法定空地上之欄柵式圍籬</u>，其高度在<u>二公尺以下</u>、<u>牆基在六十公分以下</u>、<u>透空率在百分之七十以上</u>，且未<u>占用法定停車空間者</u>，應拍照列管。</p> <p>(七) <u>公寓大廈區分所有權人會議之決議設置</u>，外牆外緣以<u>非永久性建材搭建之雨遮</u>，其淨高超過<u>四點六公尺</u>且淨深未超過<u>一百五十公分</u>或位於<u>三樓以上</u>淨深未超過<u>六十公分者</u>，應拍照列管；其區分所有權人會議決議，依<u>公寓大廈管理條例第三十一條規定之計算方式</u>為之，但公寓大廈規約另有規定者，從其規定。</p> <p>(八) <u>設置於建築物共同梯廳至建築線間之無壁體透明棚架</u>，其高度在<u>三公</u>尺以下或低於<u>一樓樓層高度</u>、<u>寬度在二</u></p>	
---	---	--

	<p><u>公尺以下，且未占用騎樓、防火間隔（巷）者，應拍照列管。</u></p> <p><u>（九）建築物露台或一樓法定空地，（不含開放空間、防火間隔（巷））搭建透明棚架，其簷高在三公尺以下，面積合計三十平方公尺以下且無壁體者，應拍照列管。</u></p> <p><u>（十）設置於法定空地之守望相助崗亭，其面積在四平方公尺以下、高度在二點五公尺以下，未定著於土地，且未占用無遮簷人行道、騎樓、法定停車空間或防火間隔（巷），而未影響公眾通行者，應拍照列管。</u></p>	
<p><u>七、老舊房屋得於原規模及原範圍內以非永久性建材修繕。其修繕行為屬下列情形之一者，應拍照列管：</u></p> <p>（一）因工程施作誤差、路面地形變更、配合相鄰市容之一致性，其修繕面積誤差三平方</p>	<p><u>八、老舊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：</u></p> <p>（一）因工程施作誤差、路面地形變更、配合相鄰市容之一致性，其修繕面積誤差在三平</p>	<p>一、點次調整。</p> <p>二、第一項及第一款至第三款文字酌作修正。</p> <p>三、有關違建查報態樣，修正規定第四點及第六點已作統一規範，爰刪除第二項。</p>

<p>公尺以內、簷高三公尺以下或脊高三點五公尺以下。</p> <p>(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有結構安全之虞致必須拆除修復，並由各目的事業主管機關出具證明文件。</p> <p>(三) 人字型屋頂拆除原有閣樓改為平型屋頂，修繕後之屋頂高度未超過三公公尺或原屋簷高度。</p> <p>(四) 原未設樓梯通往屋頂平臺，增設新樓梯間（屋頂突出物），其面積未超過十平方公尺，高度未超過二點五公尺，且不作為居室使用。</p>	<p>方公尺以內、簷高在三公尺以下或脊高在三點五公尺以下。</p> <p>(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。</p> <p>(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三公公尺或原屋簷高度。</p> <p>(四) 原未設樓梯通往屋頂平臺，增設新樓梯間（屋頂突出物），其面積未超過十平方公尺，高度未超過二點五公尺，且不作為居室使用。</p> <p><u>違反前項規定修繕者，應查報拆除。</u></p>	
<p>八、<u>違建查報認定後，經開業建築師檢討符合建築法、都市計畫法等相關法令規定者，</u></p>	<p>九、<u>違建經查報後，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</u></p>	<p>一、點次調整。 二、依臺中市建築物補辦建築執照辦法第四條規定，明定擅自建造</p>

<p>得依臺中市建築物補辦建築執照辦法補辦建築執照。</p>	<p>相關法令規定，<u>並出具相關證明文件</u>，而得補辦建築執照者，得由違建所有人依臺中市建築物申請補辦建築執照作業辦法補辦建築執照。</p>	<p>之違建經查報認定後之處置。</p>
<p>九、<u>違建除符合拍照列管者外</u>，都發局應查明違建人資料後，填具違章建築認定通知書，依法完成送達程序後依序排程執行拆除。</p>	<p>十、<u>新違建除符合第五點第四項第一款至第十款規定拍照列管者外</u>，都發局應查明違建所有人資料後，填具違章建築認定通知書，依法完成送達程序後依序排程執行拆除。</p>	<p>一、點次調整。 二、配合本次修正內容及實務需求，文字酌作修正。</p>
	<p>十一、應予查報拆除之違建，經查送達處所不明者，以公示送達違章建築認定通知書，並於送達生效日後依規依序排程拆除。</p>	<p>一、<u>本點刪除</u>。 二、行政處分送達程序，行政程序法已有明定，爰刪除本點規定。</p>
<p>十一、<u>違建建築完成時間之判斷</u>，得依下列資料之一認定： （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）都發局原始航空照片影像檔。 （五）門牌編釘證明。 （六）<u>農業部林業及自然保育署航測及遙測分署航空攝影照片</u>。</p>	<p>十二、<u>違建建築完成時間之判斷</u>，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）都發局原始航空照片影像檔。 （五）門牌編釘證明。 （六）<u>行政院農業委員會農林航空測量所航空攝影照片</u>。</p>	<p>一、點次調整。 二、因應行政院農業委員會改制為農業部，第六款文字酌作修正。</p>

(七) 其他足資證明 違建確實搭蓋 時間之文件。	(七) 其他足資證明 違建確實搭蓋 時間之文件。	
--------------------------------	--------------------------------	--

臺中市違章建築執行原則全規定

一、臺中市政府（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，特訂定本原則。

二、本原則之用詞定義如下：

- （一）舊違建：指改制前原臺中市轄八個行政區內，於中華民國八十七年十月一日以前興建完成並經查報在案之違建。
- （二）既存違建：指中華民國一百年四月二十日以前興建完成之違建。
- （三）新違建：指中華民國一百年四月二十一日以後興建之違建。
- （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）非永久性建材：指鋼筋混凝土、鋼骨（不含小尺寸H型鋼）、鋼骨鋼筋混凝土、加強磚造等以外之材料。
- （六）施工中違建：查報時正施工中，其結構體或牆壁尚未完成之建築物。
- （七）拍照列管：指違建違法情節輕微或屬既存違建得列入分類分期程序處理，而予以拍照建檔者。
- （八）老舊房屋：指中華民國六十年十二月二十二日建築法修正公布前或實施都市計畫以外地區建築物管理辦法施行前已存在之建築物。

三、違建查報權責如下：

- （一）違建由各區公所指定人員查報。
- （二）施工中違建應依臺中市施工中新違章建築即報即拆作業規定查報，必要時得由臺中市政府都市發展局（以下簡稱都發局）逕為查報。

違建涉及違反其他法規時，都發局應依下列規定辦理：

- （一）違反土地使用分區管制之違建，副知主管機關依區域計畫法或都市計畫法等規定辦理。

- (二) 河川區域內之違建，副知主管機關依水利法等規定辦理。
- (三) 供民宿、旅館使用建築物涉及違建，副知主管機關依發展觀光條例等規定辦理。
- (四) 山坡地違建（含工作物），副知主管機關依水土保持法等規定辦理。
- (五) 市區道路範圍內之擅自建築，轉知主管機關依市區道路條例等規定辦理，得不由各區公所查報。

公有土地遭違建占用時，土地管理機關應依法排除占用。經土地管理機關認有拆除必要時，由其主政專簽核准後，邀集相關單位及都發局配合執行拆除。

四、既存違建列入分類分期程序處理者，應拍照列管。

前項既存違建，有違章建築處理辦法第十一條之一第二項第一款至第三款規定情形者，仍應查報。

第一項既存違建，經列入本府專案處理或目的事業主管機關認有危害公共安全、山坡地水土保持、妨礙公共交通、公共衛生、市容觀瞻、古蹟保存維護等情形，依違章建築處理辦法第十一條之一第二項第四款規定查報。

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：

1. 供不特定對象使用，具高危險性及出入人員眾多之場所。
2. 前目以外供公眾使用建築物，經查認阻礙或占用建築物逃生避難通道。
3. 有傾頹、朽壞或有危害結構安全之虞，經鑑定危害公共安全。
4. 經臺中市政府消防局認定妨礙消防安全。
5. 屋頂既存違建裝修隔出三個以上之使用單元或加蓋第二層以上之違建。

(二) 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危害水土保持者。

- (三) 占用道路、人行道、騎樓或經臺中市政府交通局、臺中市政府警察局、臺中市政府消防局或臺中市政府建設局等主管機關認定妨礙公共交通者。
- (四) 經目的事業主管機關認定危害居住環境衛生或妨礙公共衛生者。
- (五) 經都發局會同臺中市政府衛生局及臺中市政府環境保護局會勘認定衝擊週邊居住環境或妨礙市容觀瞻者。

五、既存違建修繕符合下列情形之一者，應拍照列管：

- (一) 依原規模無增加高度或面積之修繕行為。但以一次為限。
- (二) 既存圍牆修繕為鐵捲門型式，應以一處為限，其開門或做鐵捲門處得提高。但從地面至頂緣之高度不得超過二點八公尺。

六、新違建應查報。但符合下列情形之一者，得拍照列管：

- (一) 合法建築物外牆以非永久性建材搭蓋之雨遮，其淨深一樓未超過一百公分、二樓以上未超過六十公分或位於防火間隔（巷）未超過六十公分，且不超過各樓層之高度。尺寸以建築物外緣突出之水平距離計算。
- (二) 以竹、木或輕鋼架搭建之無壁體花架，其頂蓋透空率達三分之二以上、面積三十平方公尺以下、高度符合下列各目規定，且未占用巷道、法定停車空間、防火間隔（巷）或避難平臺：
 1. 設置於屋頂平臺，其高度二點五公尺以下。
 2. 設置於露臺或法定空地，其高度二點五公尺以下或低於該層樓高度。
- (三) 領有使用執照之合法建築物，其四周原無壁體（不含開放空間），已計入建築面積之空間，加設門窗或外牆。
- (四) 陽台欄杆及女兒牆等修建，其高度一點五公尺以下。
- (五) 設置於建築空地或法定空地上之欄柵式圍籬，其高度二公尺以下、牆基六十公分以下、透空率百分之七十以上，且未占用法定停車空間。

- (六) 公寓大廈外牆外緣經區分所有權人會議決議設置以非永久性建材搭建之雨遮，其淨高超過四點六公尺且淨深未超過一百五十公分或位於三樓以上淨深未超過六十公分；其區分所有權人會議決議，依公寓大廈管理條例第三十一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。
- (七) 設置於建築物共同梯廳至建築線間之無壁體透明棚架，其高度三公以下或低於一樓樓層高度、寬度二公尺以下，且未占用騎樓、防火間隔（巷）。
- (八) 建築物露台或一樓法定空地（不含開放空間、防火間隔（巷））搭建透明棚架，其簷高在三公尺以下，面積合計三十平方公尺以下且無壁體。
- (九) 設置於法定空地之守望相助崗亭，其面積四平方公尺以下、高度二點五公尺以下，未定著於土地，且未占用無遮簷人行道、騎樓、法定停車空間或防火間隔（巷），而未影響公眾通行。

前項拍照列管之新違建，有下列情形之一者，仍應查報：

- (一) 經本府各目的事業主管機關認定妨礙消防安全、公共通行或古蹟保存維護。
- (二) 經主管機關通報違反公寓大廈管理條例經裁罰，或管理委員會、管理負責人擅自建造經限期改善，仍不改善，致影響社區安全或通行。

七、老舊房屋得於原規模及原範圍內以非永久性建材修繕。其修繕行為屬下列情形之一者，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，其修繕面積誤差三平方公尺以內、簷高三公尺以下或脊高三點五公尺以下。
- (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有結構安全之虞致必須拆除修復，並由各目的事業主管機關出具證明文件。
- (三) 人字型屋頂拆除原有閣樓改為平型屋頂，修繕後之屋頂高度

未超過三公尺或原屋簷高度。

(四) 原未設樓梯通往屋頂平臺，增設新樓梯間(屋頂突出物)，其面積未超過十平方公尺，高度未超過二點五公尺，且不作為居室使用。

八、違建查報認定後，經開業建築師檢討符合建築法、都市計畫法等相關法令規定者，得依臺中市建築物補辦建築執照辦法補辦建築執照。

九、違建除符合拍照列管者外，都發局應查明違建人資料後，填具違章建築認定通知書，依法完成送達程序後依序排程執行拆除。

十、違建建築完成時間之判斷，得依下列資料之一認定：

(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) 都發局原始航空照片影像檔。

(五) 門牌編釘證明。

(六) 農業部林業及自然保育署航測及遙測分署航空攝影照片。

(七) 其他足資證明違建確實搭蓋時間之文件。