



公寓大廈違章建築處理制度

報告人：鄭大川專門委員
報告單位：臺北市建築管理工程處
報告日期：2025年8月13日



簡報大綱

一、違建查報來源

二、臺北市違建處理原則

三、公寓大廈可設置之簡易構造物

四、違建室內裝修之申請與處理機制

五、屋頂漏水搭設棚架之相關規範

七、違建爭議案處理委員會

八、參考資料

違建查報的來源

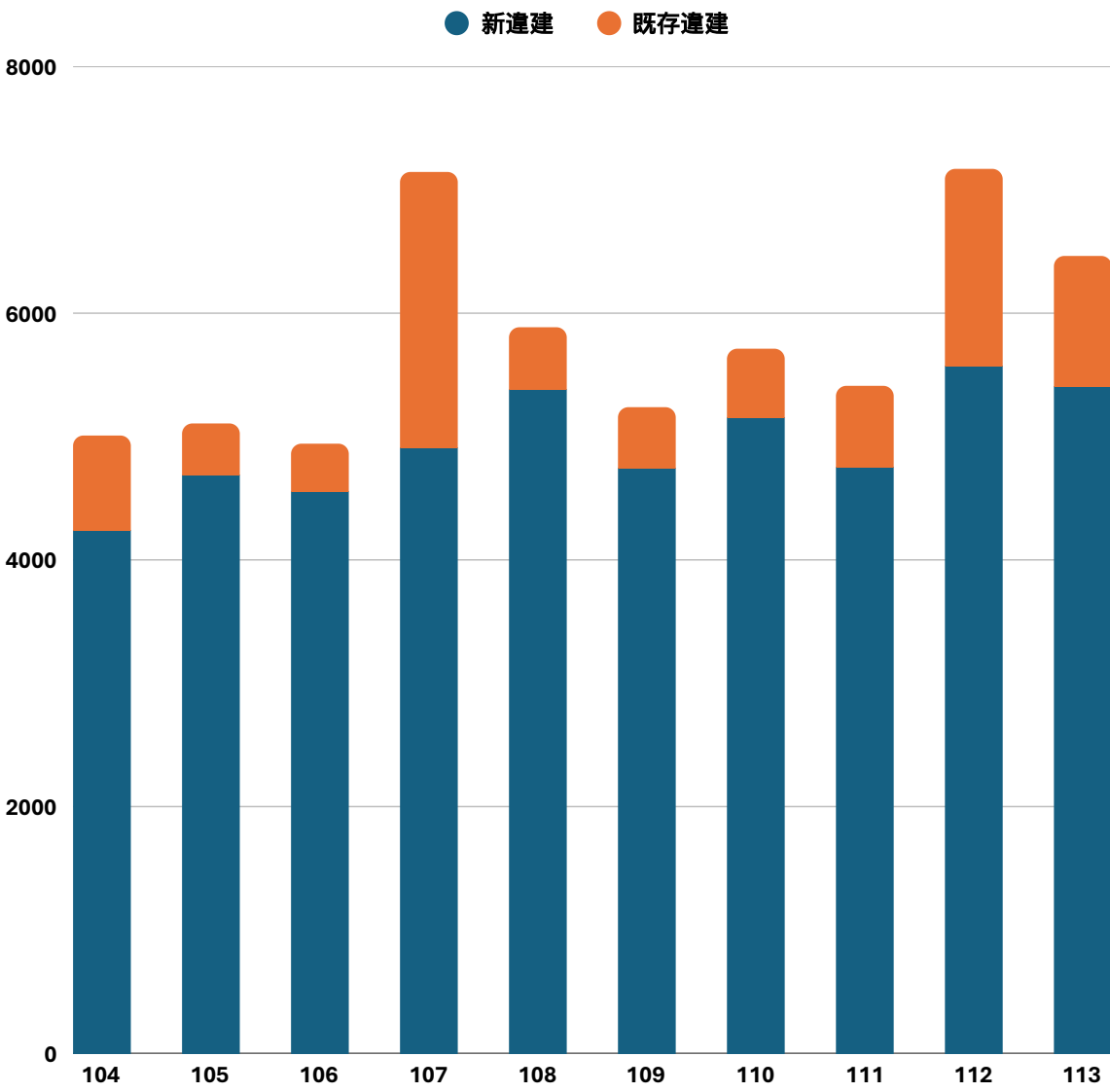
1 民眾陳情：1999專線、網路、書面

2 104年以後使用執照辦理過戶檢具無違建證明

3 辦理室內裝修或變更使用執照

4 其他單位轉報或專案簽報：消防局、工務局、國有財產署等

5 外部媒體揭露



臺北市違建處理原則

《臺北市違章建築處理規則》

新違建（民國84年1月1日以後）

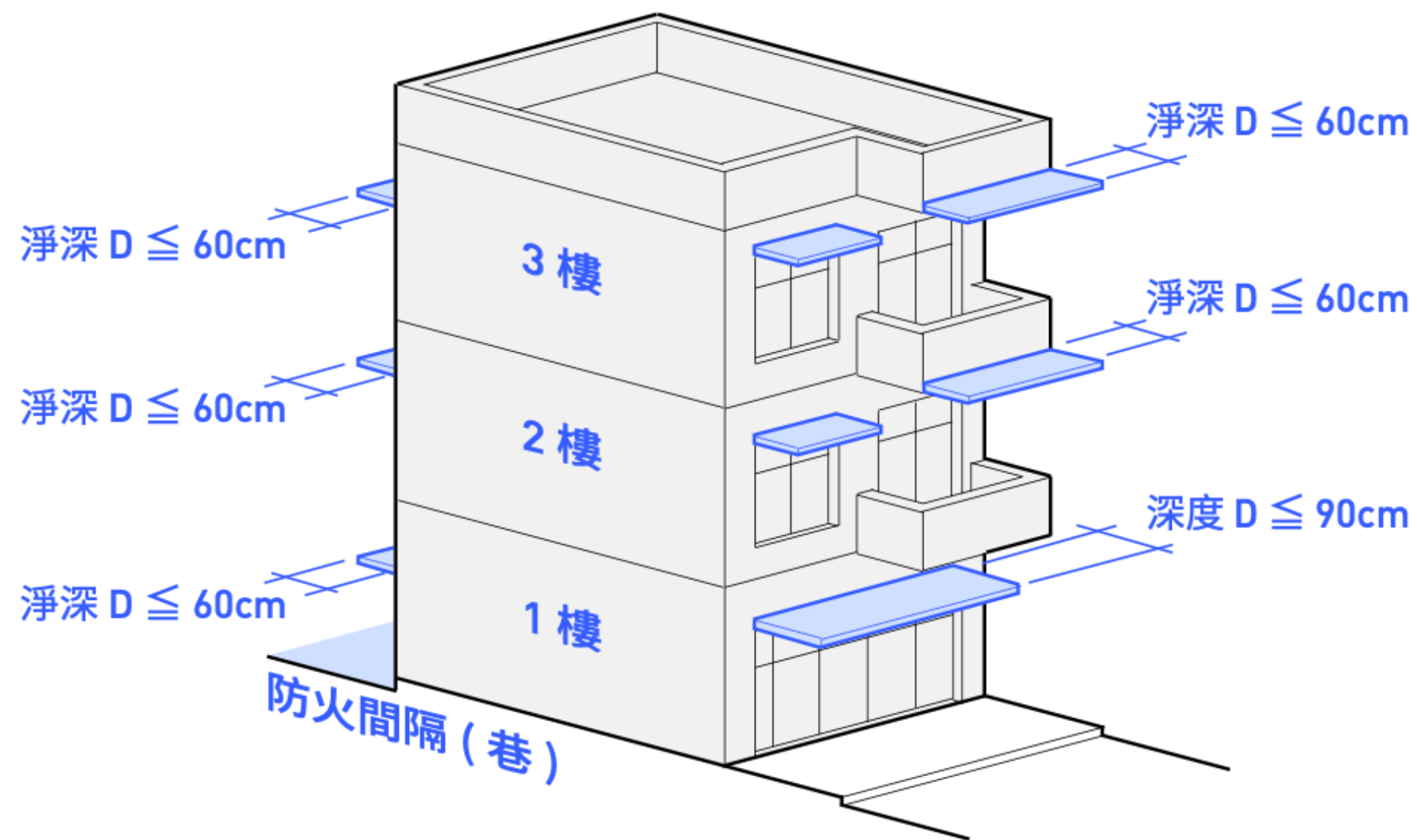
- 原則：應查報拆除
- 例外：符合第6～22條規定者得拍照列管（如花架設施、防盜窗等）
- 限制：不得危及公共安全、通行或文化資產

既存違建（民國83年12月31日以前）

- 原則：拍照列管，列入分類分期計畫處理
- 優先拆除條件：
 - 危害公共安全（如補習班、旅館、違規工廠等）
 - 危害山坡地水土保持
 - 妨礙交通、衛生、市容觀瞻
 - 妨礙都市更新、專案處理

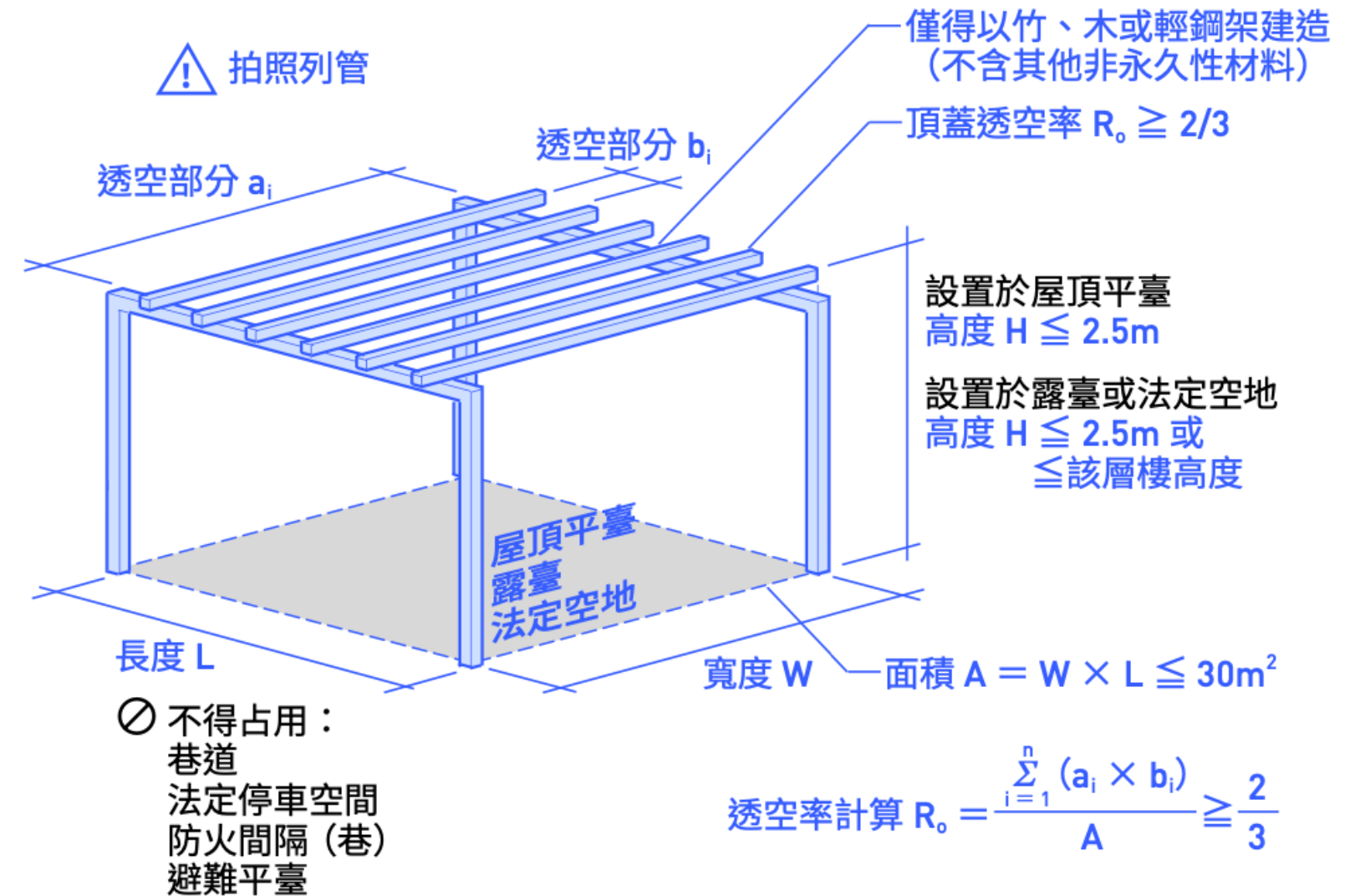
雨遮

- 以非永久性建材設於合法建築物外牆或陽台外緣。
- 一樓深度 $\leq 90\text{cm}$ ，二樓以上 $\leq 60\text{cm}$ ，防火間隔內亦 $\leq 60\text{cm}$ 。
- 不得超過各樓層高度。

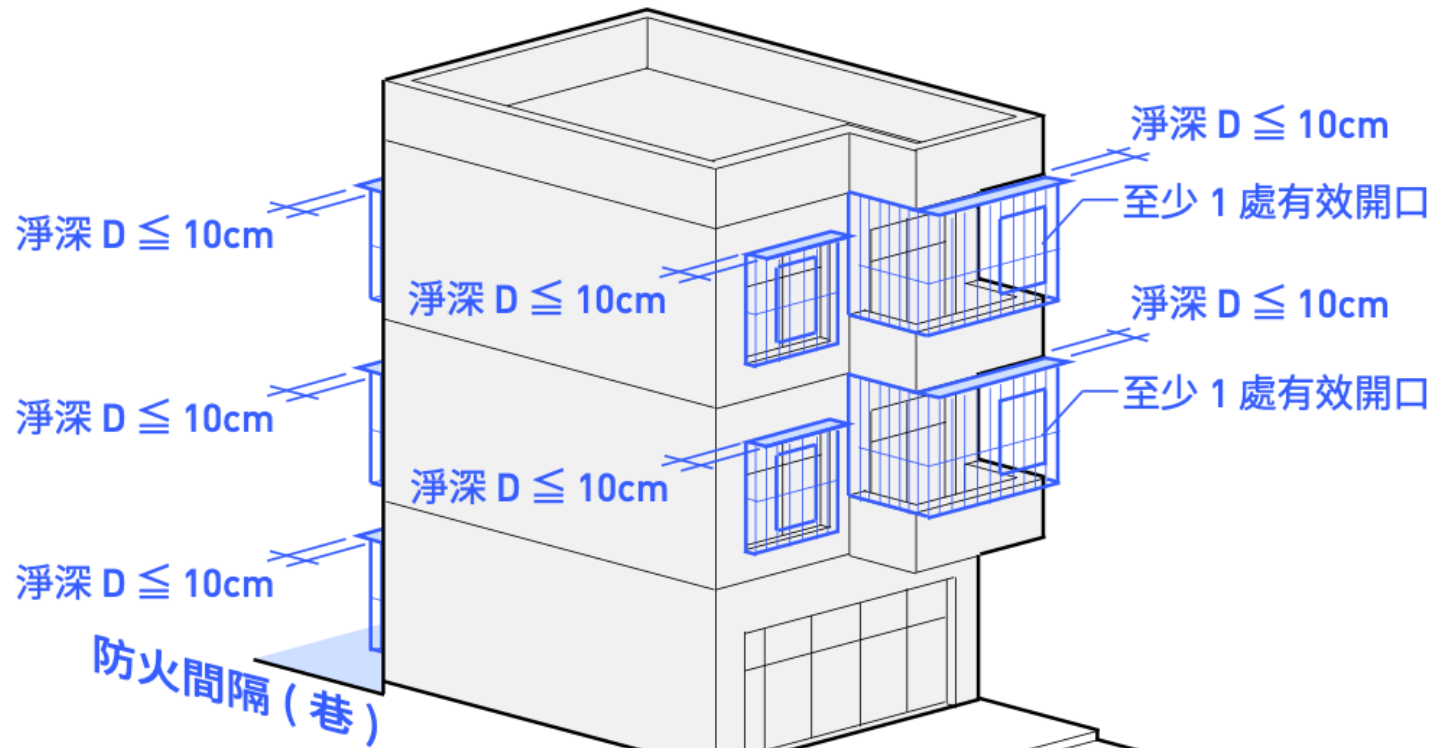


無壁體花架

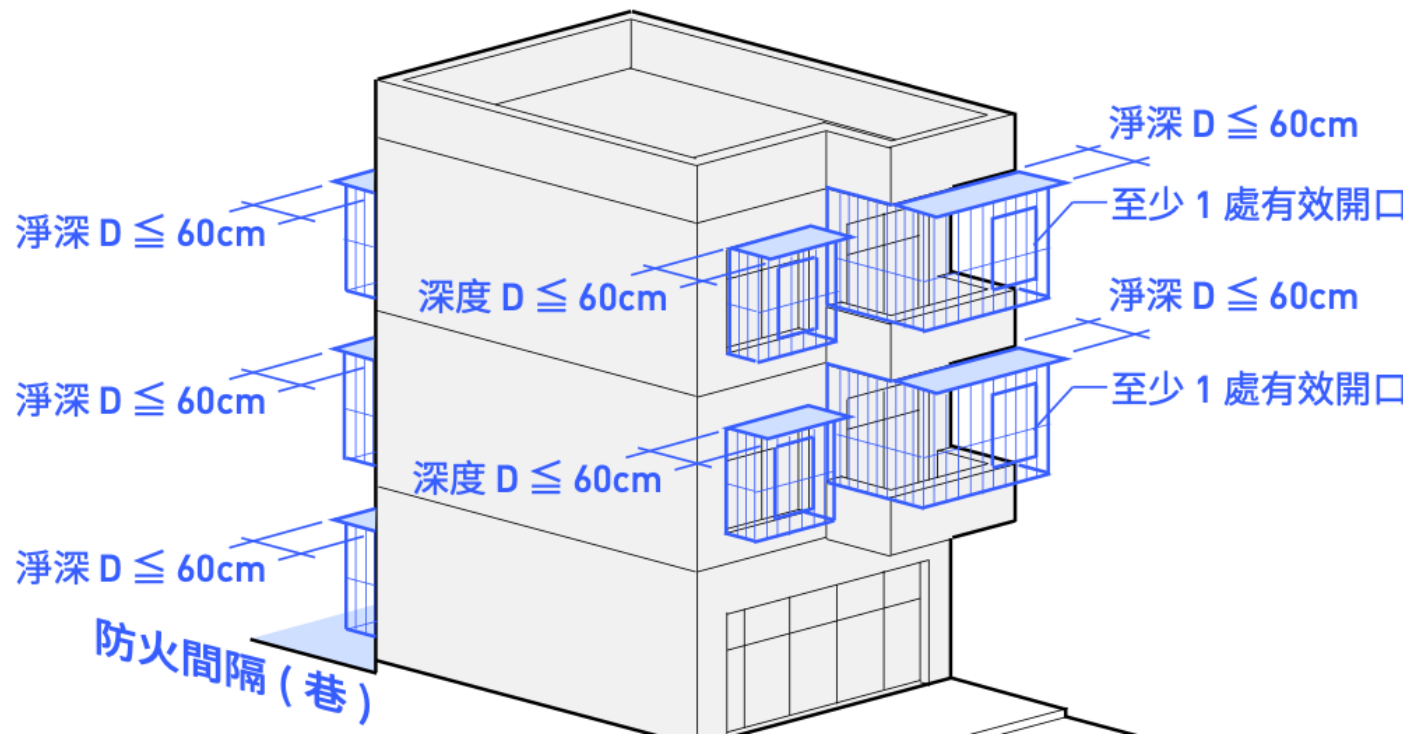
- 僅得以竹、木或輕鋼架搭建。
- 面積 $\leq 30\text{m}^2$ ，頂蓋透空率 $\geq 2/3$ 。
- 高度 $\leq 2.5\text{m}$ ，且不得占用法定停車空間、防火間隔、避難平臺、巷道。



100年4月3日以後建照



100年4月3日以前建照

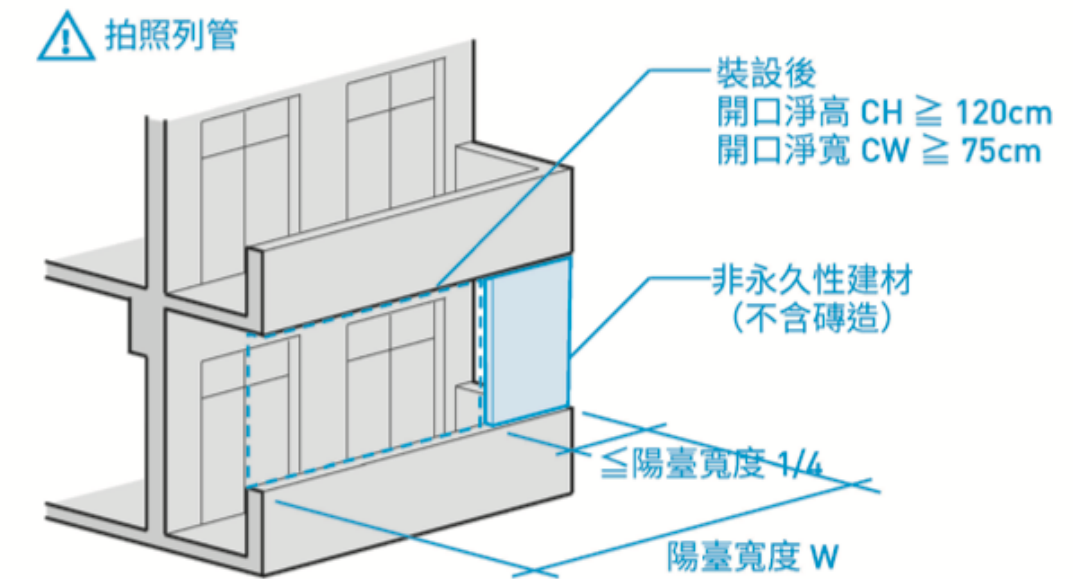


防盜窗

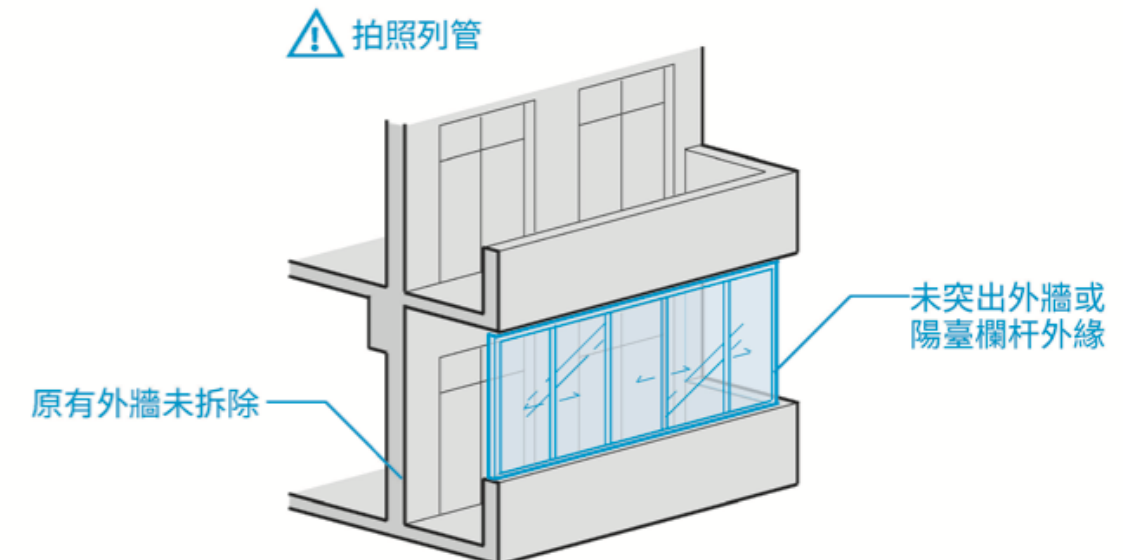
- 透空率 $\geq 70\%$,
- 100年4月3日以後建照不得超出牆面或欄杆10cm
- 100年4月2日以前建照不得超出牆面或欄杆60cm
- 須保留有效開口（高 $\geq 120\text{cm}$ ，寬 $\geq 75\text{cm}$ ，或圓徑 $\geq 100\text{cm}$ ）。

加窗或裝飾

- 94年12月31日以前之建造執照得加窗，
不得突出牆面、不得拆除原外牆
- 垂直裝飾板以非永久性建材設置，寬度
不得超過陽台寬度1/4



94年12月31日以前領得建造執照之建築物：

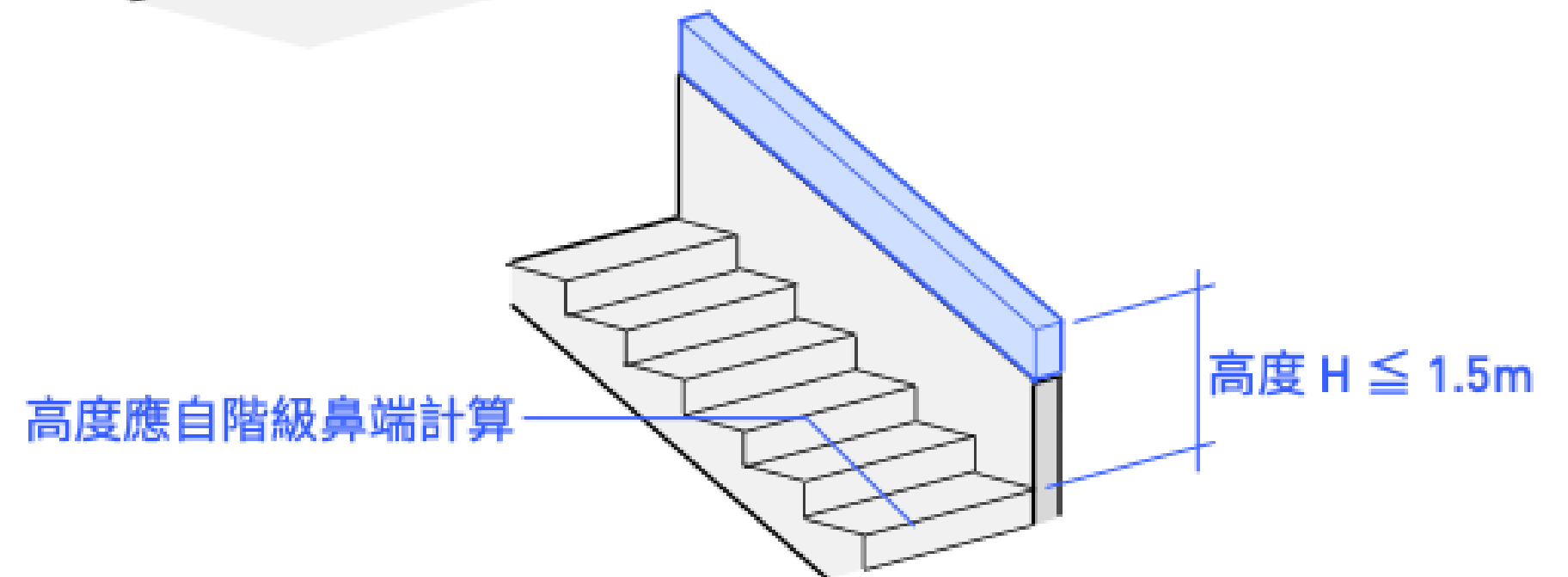
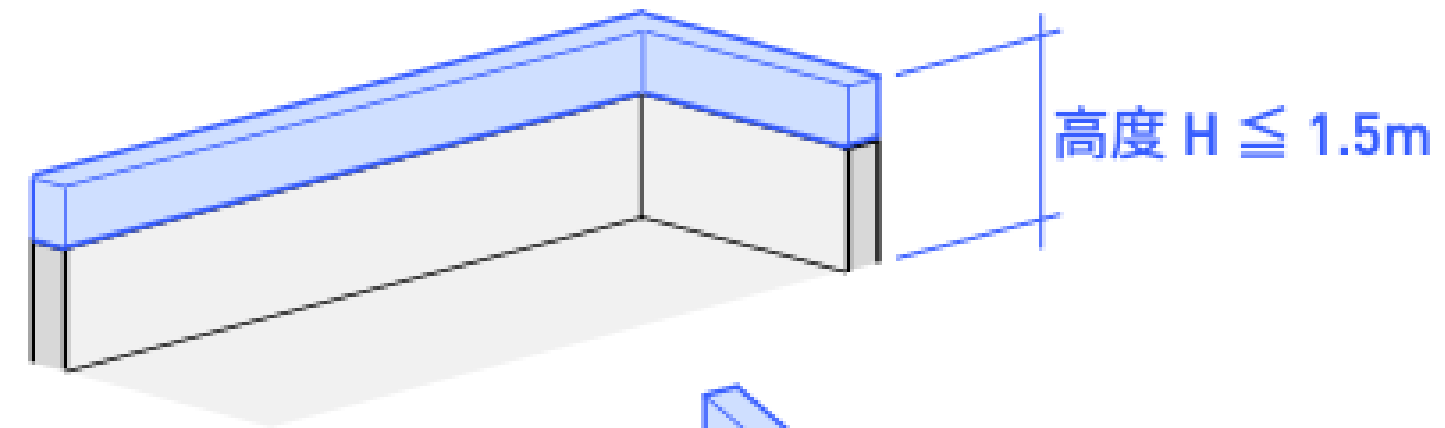


欄杆、女兒牆

高度 $\leq 1.5\text{m}$ 。

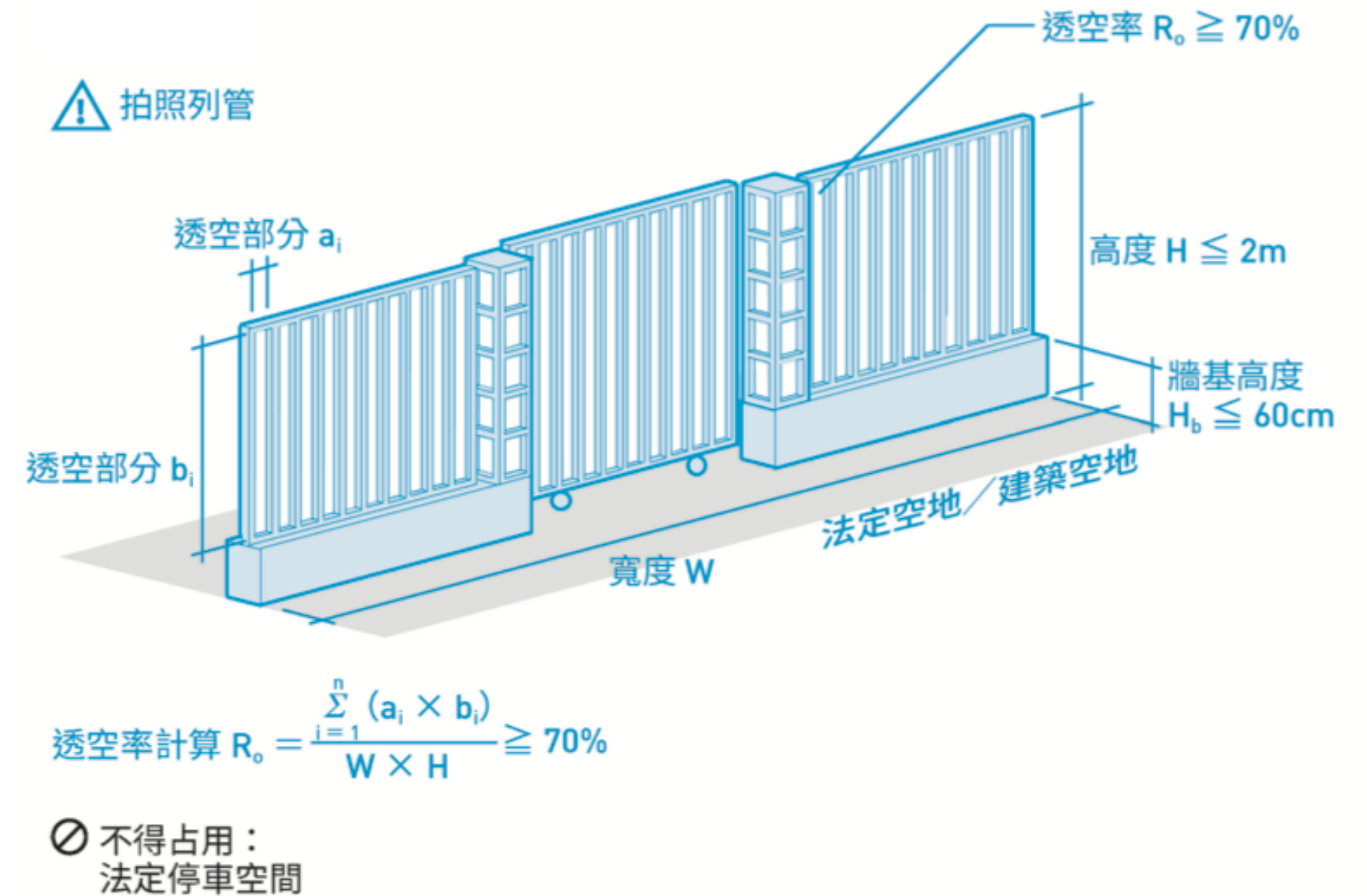
不得設置於 違建上或妨礙逃生通道處

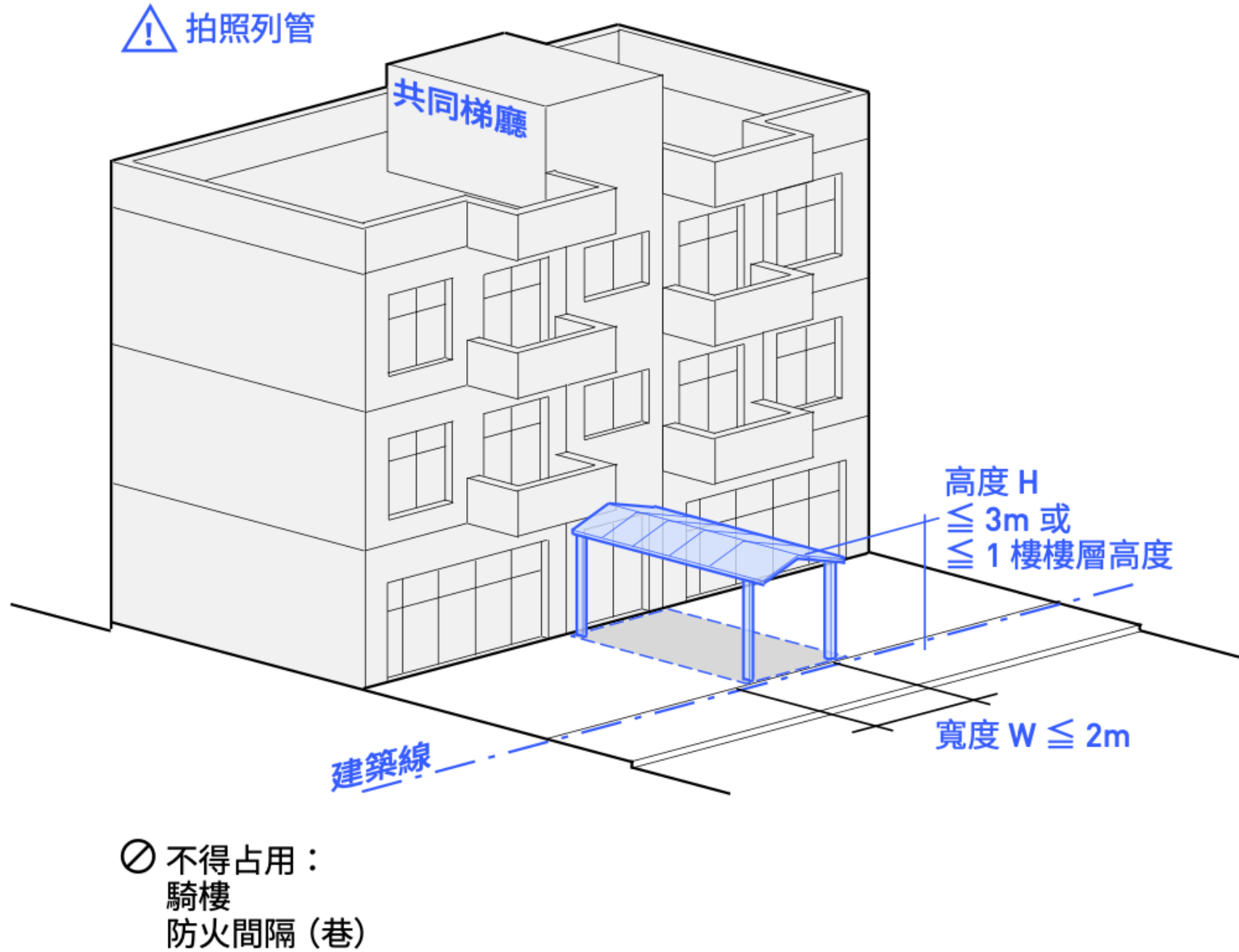
! 拍照列管



透空圍籬

- 高 $\leq 2\text{m}$ ，牆基 $\leq 60\text{cm}$ ，透空率 $\geq 70\%$ 。
- 不得設置於 法定停車空間。

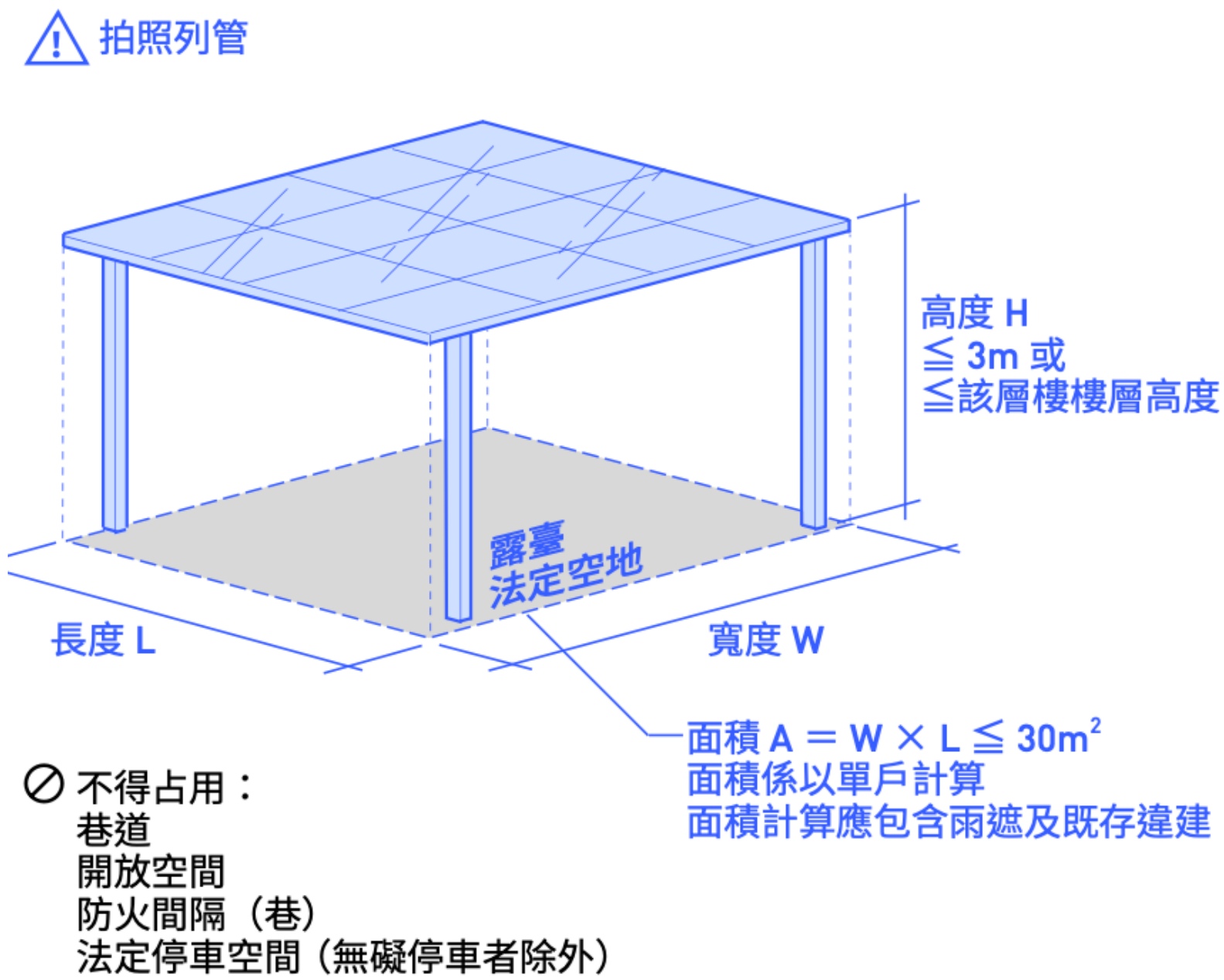




梯廳透明棚架

不得設置於 騎樓、防火間隔。

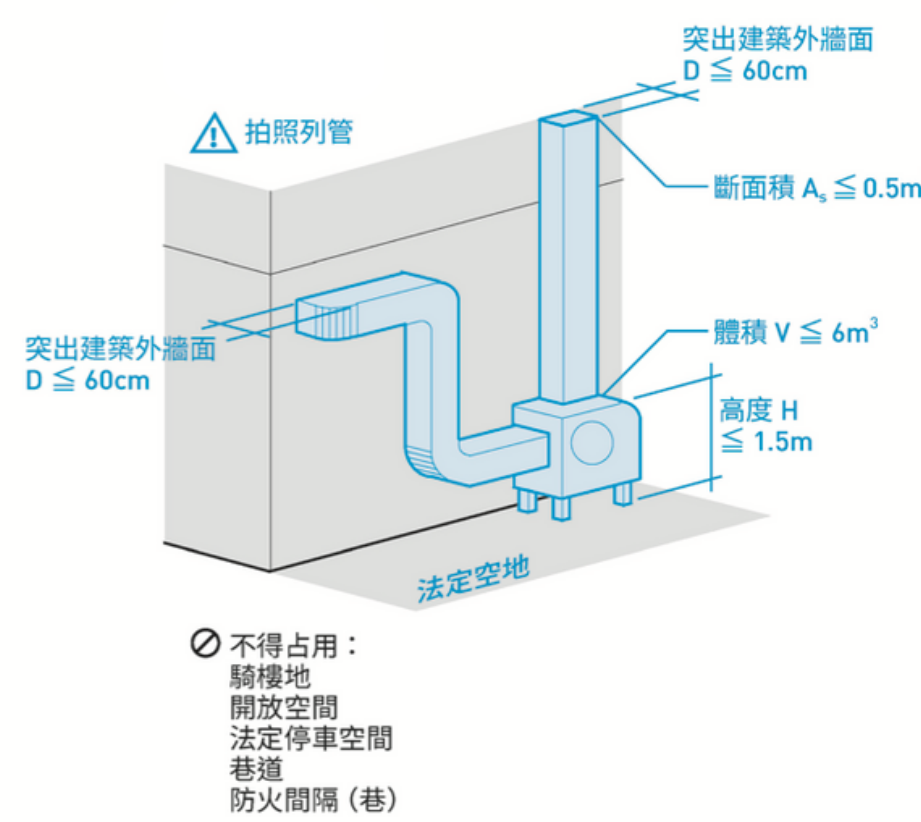
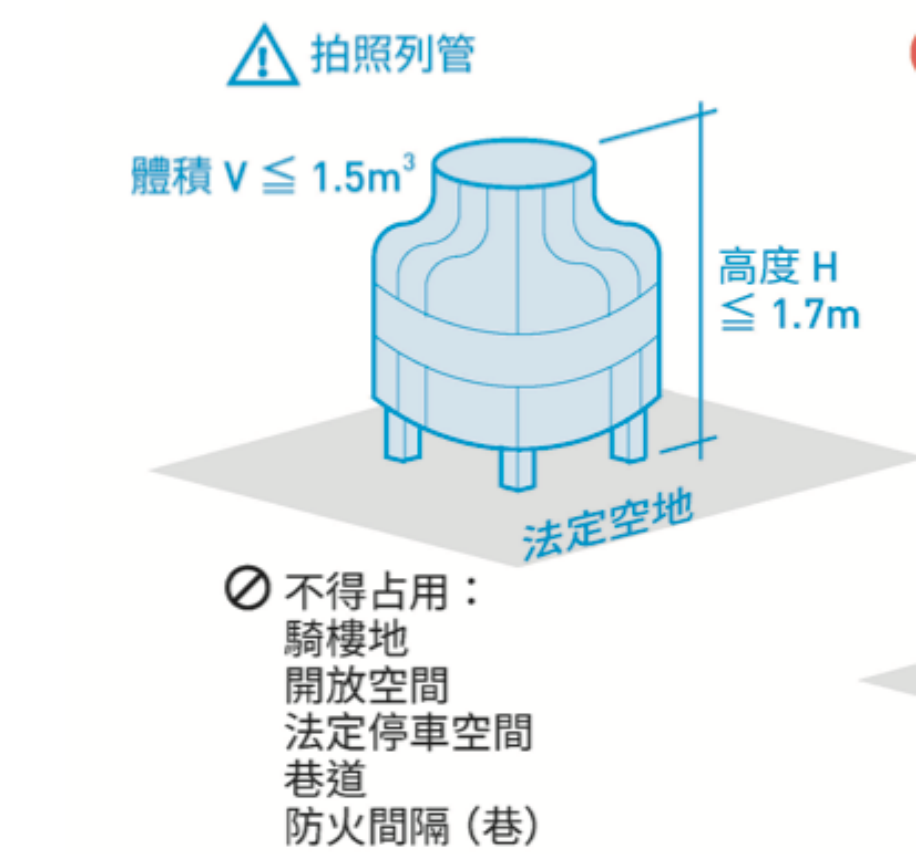
高 $\leq 3\text{m}$ ，寬 $\leq 2\text{m}$ 。



法定空地及露台透明棚架

高 $\leq 3\text{m}$ ，面積（含雨遮） $\leq 30\text{m}^2$ 。

不得設置於 巷道、開放空間、防火間隔、法定停車空間（若妨礙停車）。



排油煙設施與 空調設備

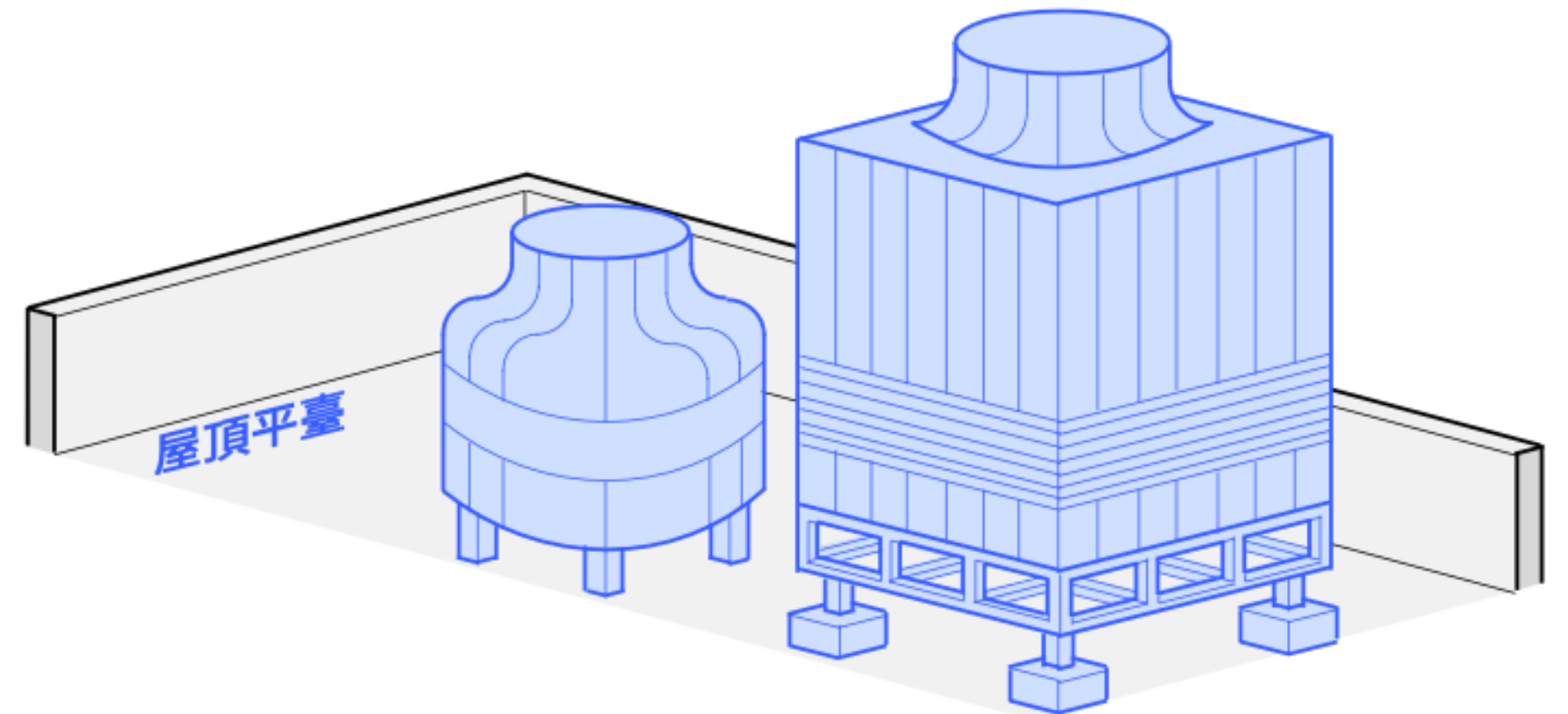
- 設置於一樓法定空地
- 高度與體積須符限制。
- 不得設置於 騎樓地、開放空間、法定停車空間、巷道、防火間隔。

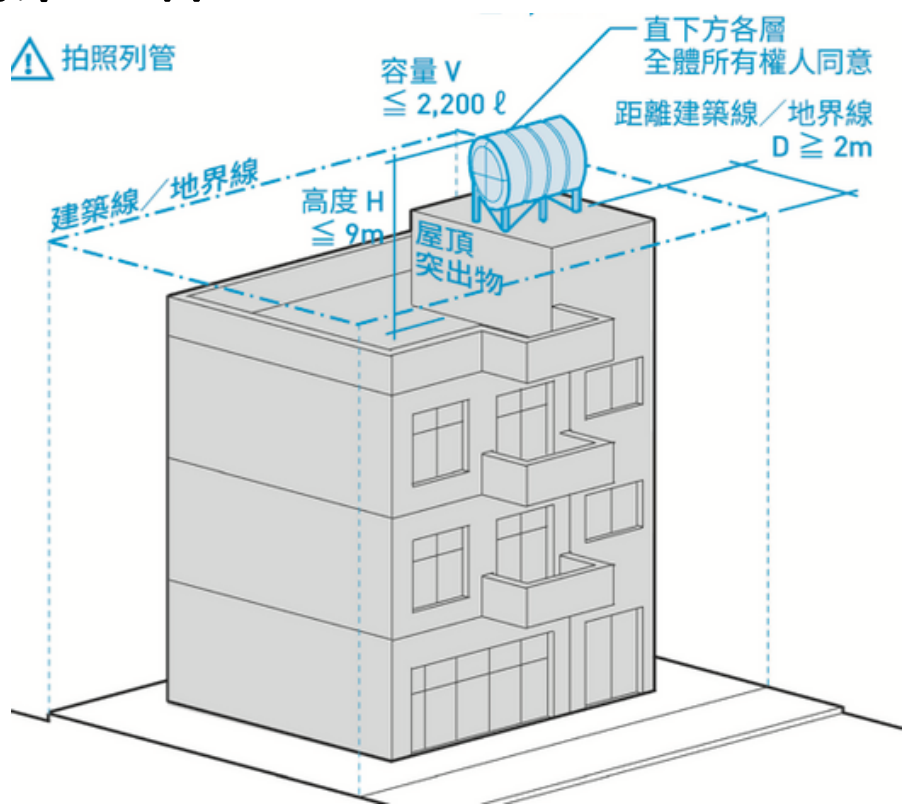
屋頂空調設備

- 須所有權人同意與結構安全簽證。
- 不得設置於 違建屋頂、避難平台

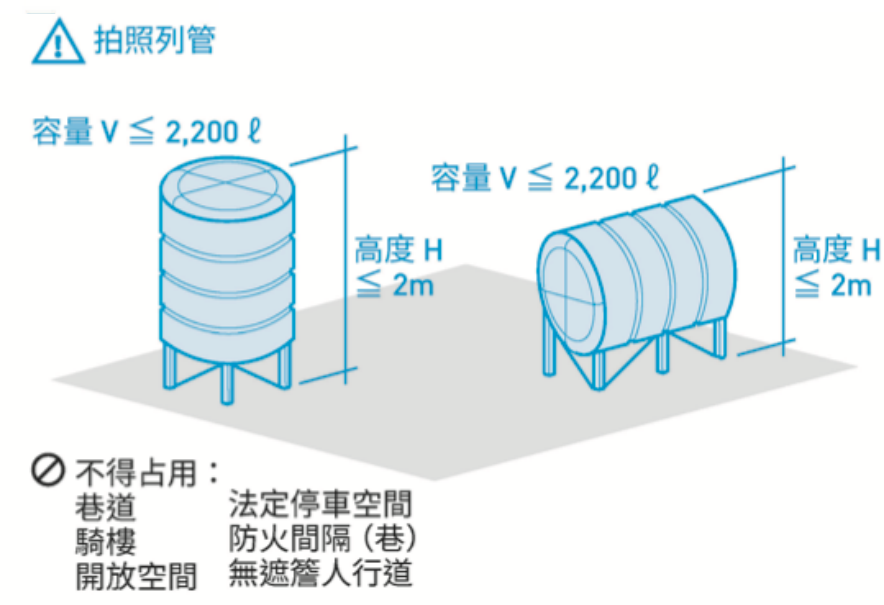
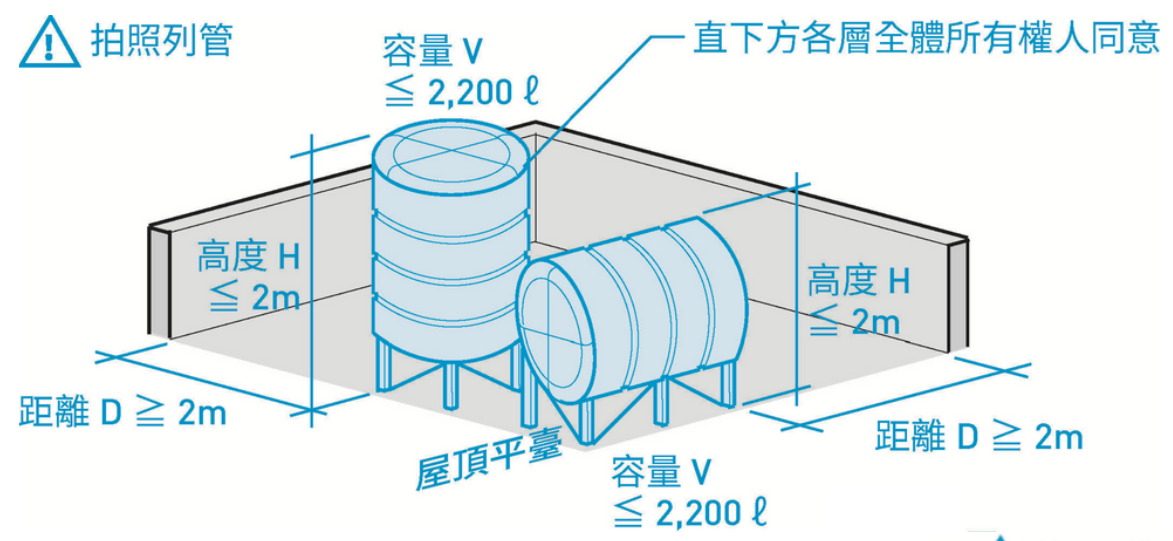
⚠ 拍照列管

- ☐ 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





儲水器



- 容量 $\leq 2,200L$ ，高 $\leq 2m$ 。
- 不得設置於 巷道、騎樓、無遮簷人行道、法定停車空間、防火間隔、開放空間或違建上方。

違建室內 裝修是否 需申請審 查？

須申請室內裝修許可

領有使用執照之建築物裝修行為涉
及違章建築空間

須報備

民國83年以前之屋頂既存違建涉及
室內裝修行為

無須申請或報備

其餘83年以前之既存違建

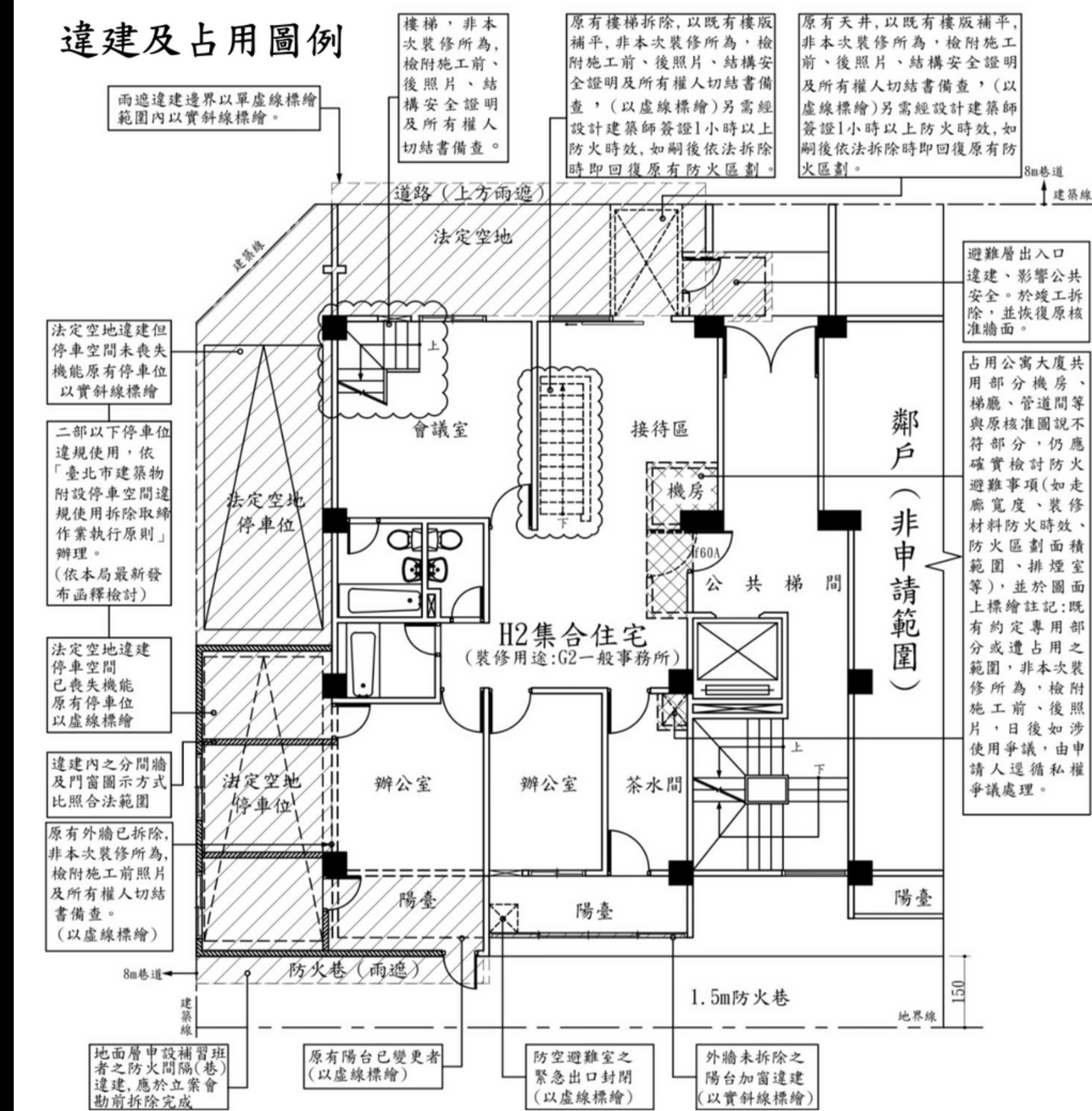
合法建築物辦理室內裝修涉及違建處理原則

應於竣工前拆除之違建

- a. 依85年及87年工建字函示阻礙地面層出入口、屋頂避難平台、直通樓梯等
- b. 84年1月1日以後建造 非屬「夾層屋處理方案」報備列管者，非屬「內湖科技園區執行計畫」列管者
- c. 95年1月1日後領得建照陽台加窗
- d. 104年9月1日以後領得使用之違建

其他違建處理原則

- 除上列以外之違建，於室內裝修核准後，由違建查報隊依規則處理
- 如屬84年以後新違建，仍將依規定查報並拆除



屋頂既存違建室內裝修處理機制



📌 申請資格與流程

- 申請人須委託具室內裝修資格之開業建築師辦理
- 建築師簽認設計符合規定後，檢具簽證書圖文件
- 向建管處申請第一階段施工許可後始得施工

📌 施工與完工規定

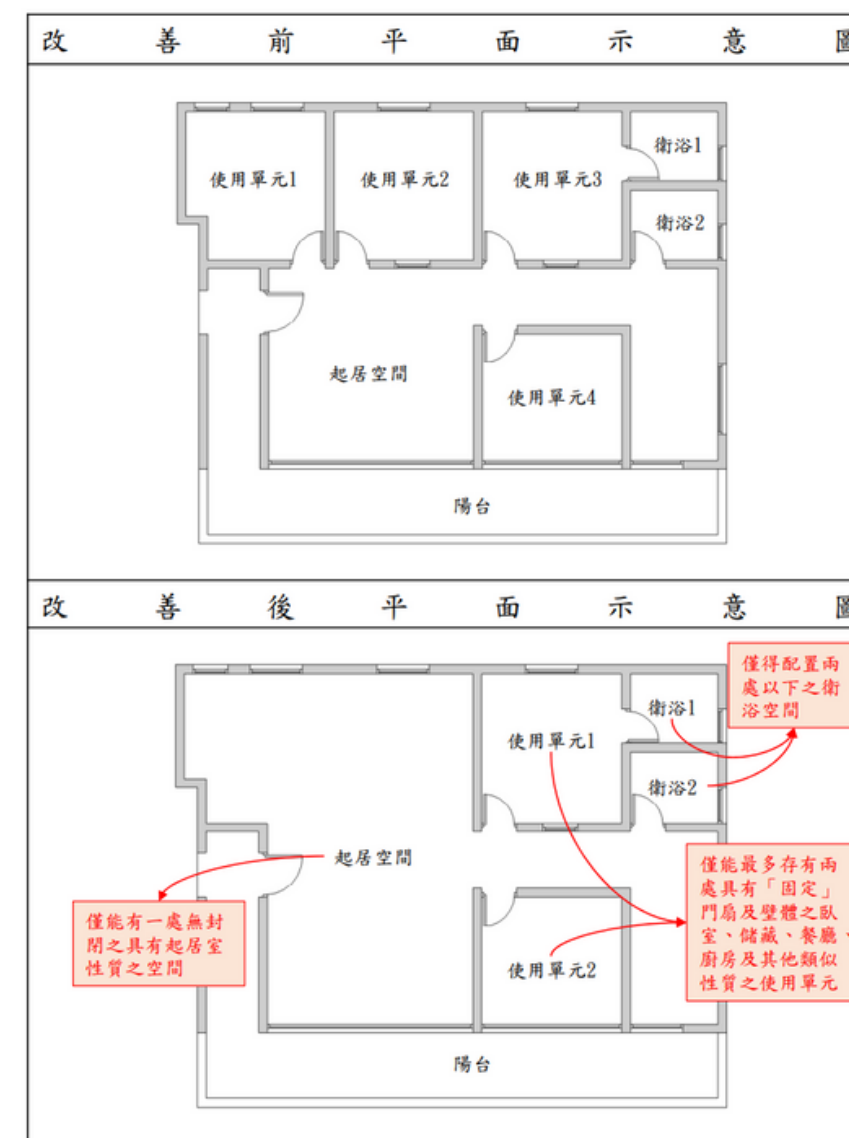
- 須加裝住宅用火災警報器
- 須於六個月內施工完竣並申請竣工備查

📌 資訊查詢

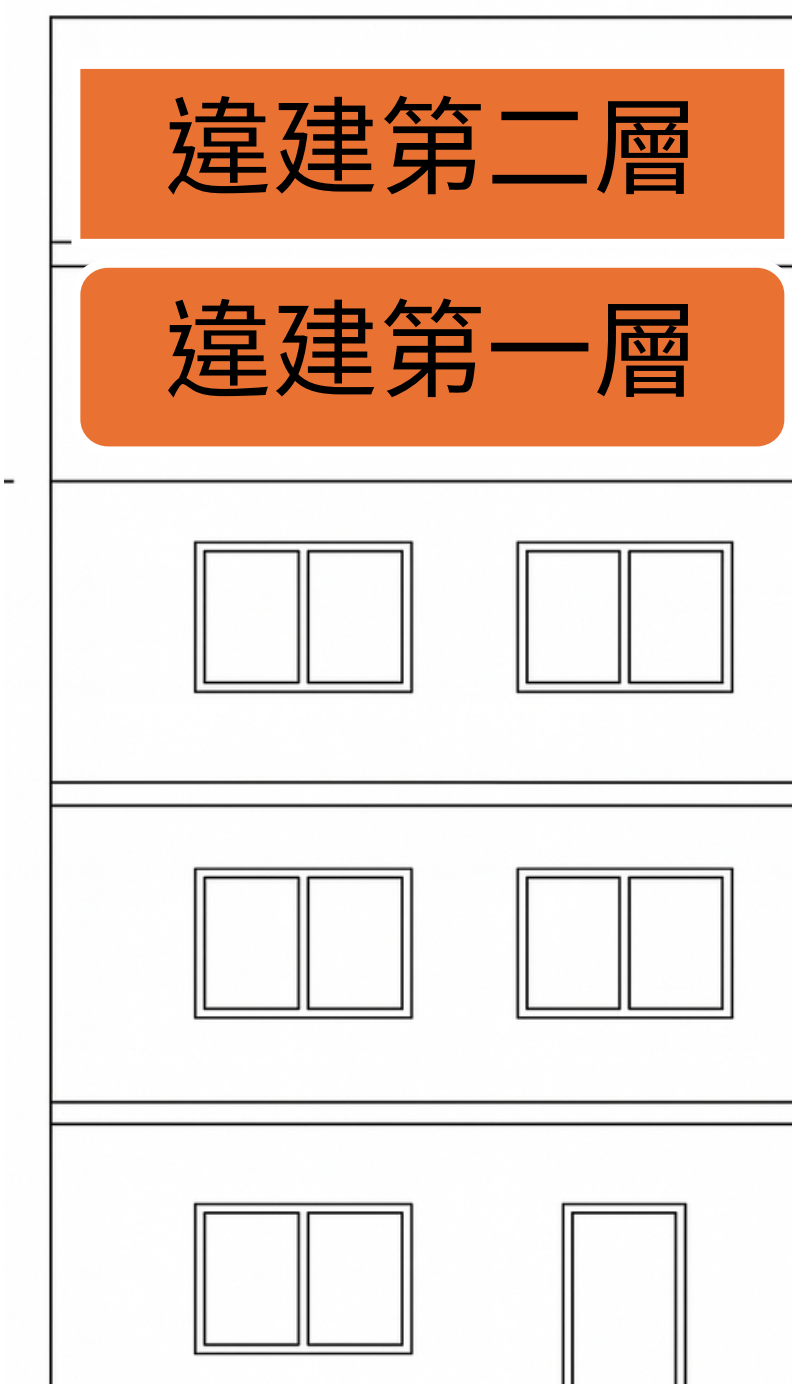
- 申請書表及詳細流程可至臺北市建築管理工程處網站查閱

屋頂既存違建下列情形優先查報拆除

1. 屋頂第二層違建
2. 隔出三個以上（含）使用單元
3. 室人裝修未申請報備
4. 既存違建有新、增、修及改建情形

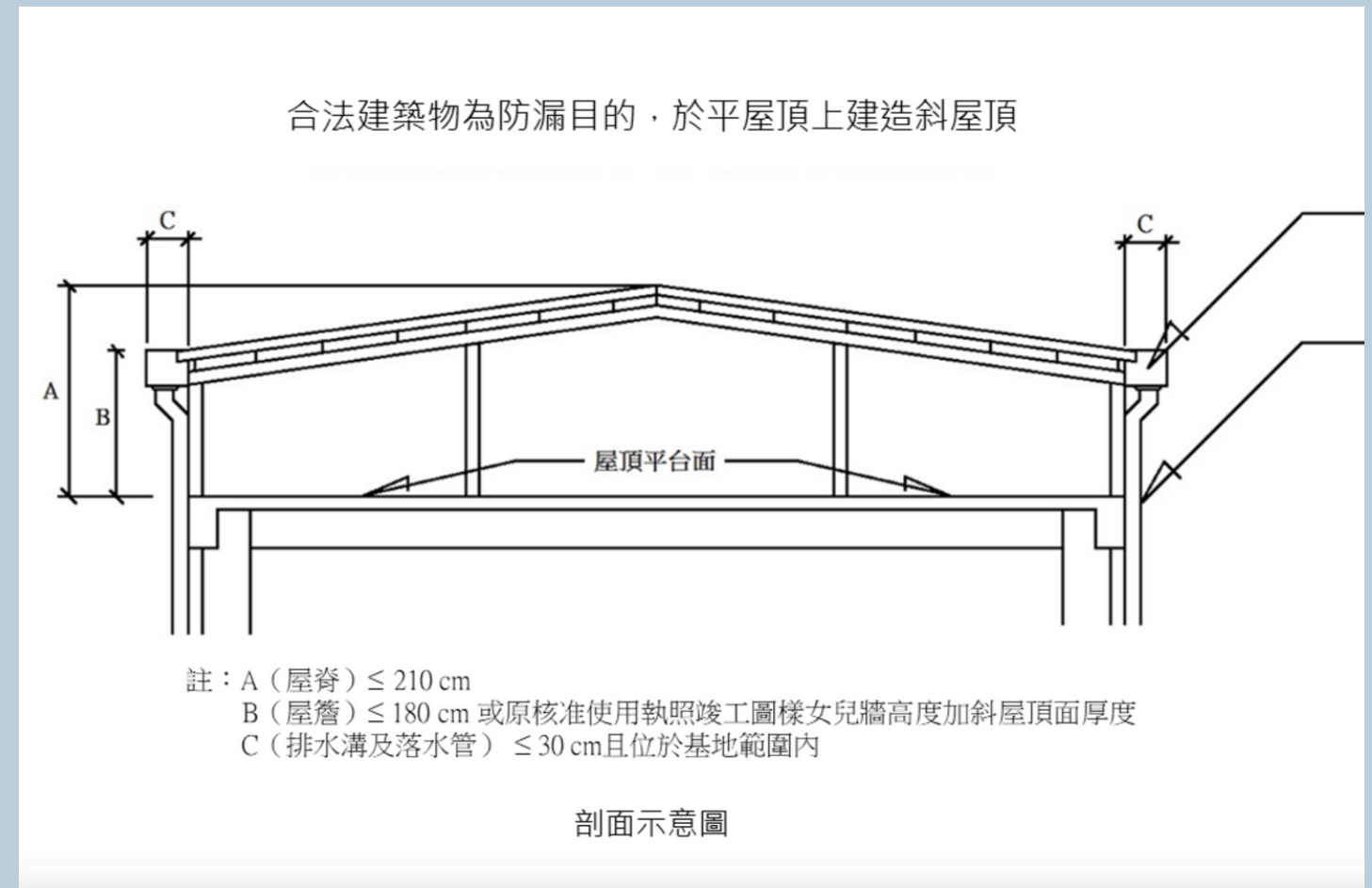


室內單元數量



屋頂多層違建

平屋頂建造斜屋頂規定 (防漏專用)



適用範圍與目的

適用建築物：適用於七樓以下的合法平屋頂建築物。

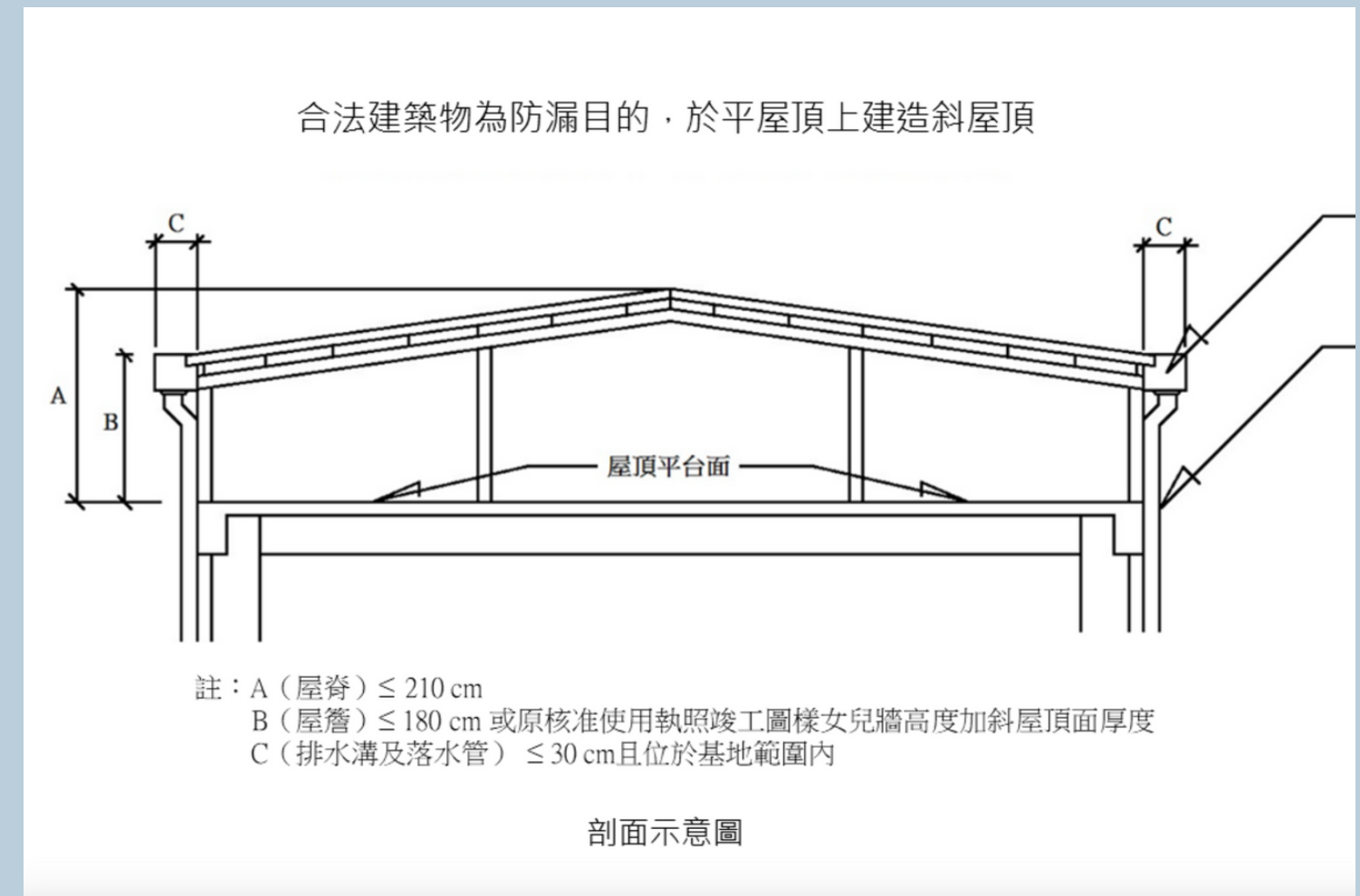
主要目的：建造斜屋頂的目的僅限於防漏水。

申請條件

您的建築物必須符合以下其中一項條件：

- 建造時間已逾二十年以上。
- 經合法登記開業的建築師或相關專業技師鑑定，確認確有漏水情形。

平屋頂建造斜屋頂規定 (防漏專用)



申請流程

- **委託專業人員**：申請人應委託開業建築師進行設計及監造。
- **文件準備**：身份證或戶口名簿影本、建築物所有權狀影本或建築物謄本、建物現況照片、使用執照影本 (含存根及屋頂平面圖) 工程圖說 (包含平面圖、各向立面圖、剖面圖、結構平面圖，比例尺需大於 1/100)、結構安全證明書、不燃材料證明、採低彩度之設計證明
- **同意書** (限申請日前三個月內)：
 - 若未成立公寓大廈管理委員會，需檢附直下方建物所有權人同意書。
 - 若已成立公寓大廈管理委員會，則需檢附依公寓大廈規約或區分所有權人會議決議的同意文件。
- **申請核准**：備妥文件後，向臺北市政府都市發展局違建查報隊申請建造斜屋頂備查。

平屋頂建造斜屋頂規定 (防漏專用)



設計與建造要求

1. 必須使用非鋼筋混凝土材料及不燃材料建造。
2. 斜屋頂的四面不得加設壁體或門窗
3. 屋脊高度 (A) 不得超過 **2.1 公尺**。
4. 屋簷高度 (B) 不得超過 **1.8 公尺**。

施工與竣工流程

施工完成期限： 經都發局許可備查後，申請人應於六個月內施工完成並申請竣工查驗，逾期許可文件將失效。

竣工報備： 施工完成後，需檢附竣工照片、竣工圖說以及建築師確認現場與設計圖說相符的證明，向都發局申請竣工備查。

多元管道
維護權益

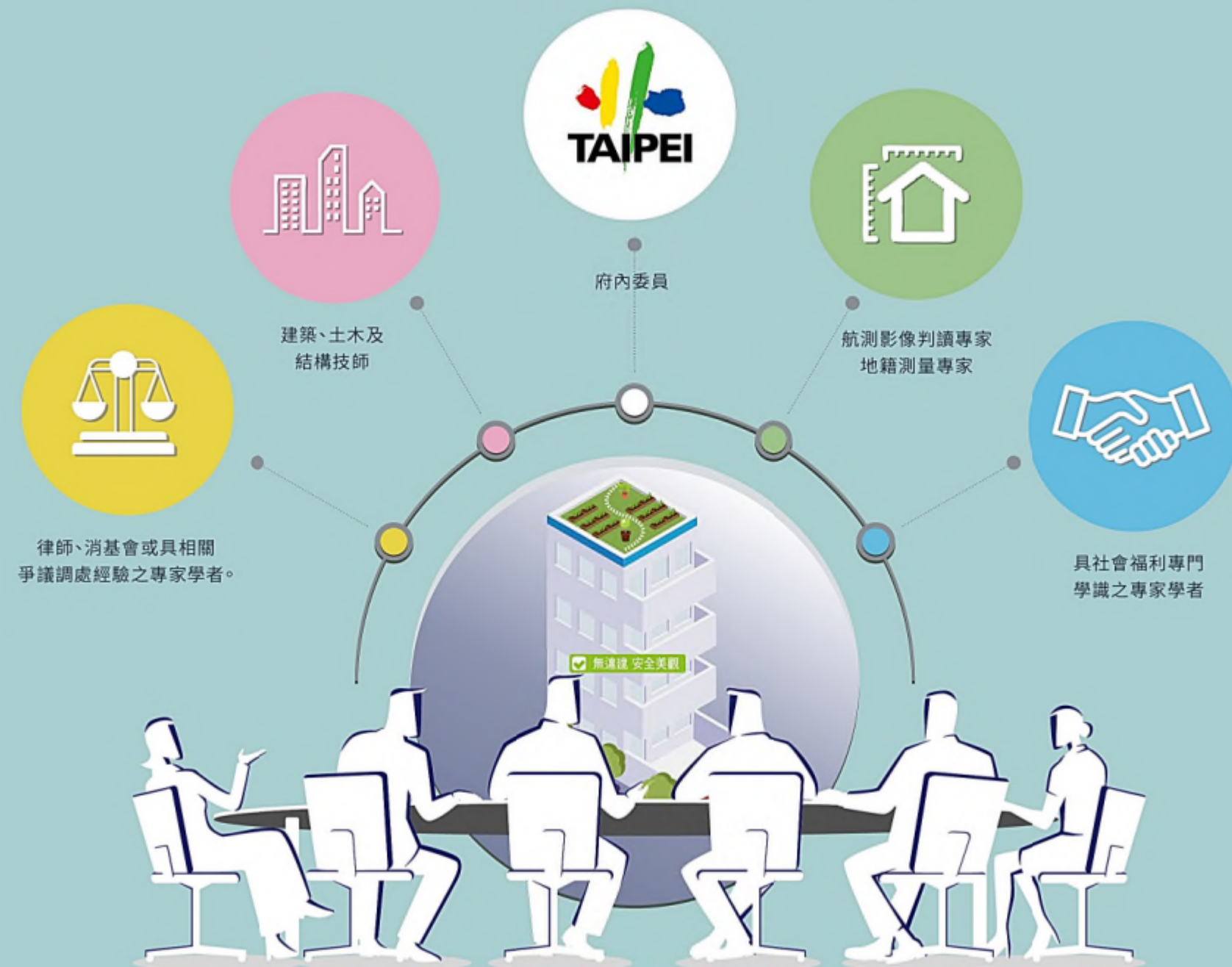
關懷弱勢
公平正義

釐清爭議
安全執行

公開透明
程序防弊

臺北市違章建築爭議案件處理委員會

· 公平 · 公正 · 專業 · 關懷 ·



違建爭議處理委員會

委員組成



主任委員

市長指派之
府級人員兼任

副主任委員

都發局副局長
或建管處處長

府內委員

法務局、地政局、
建管處

府外委員

資深建築師、土木及結構技
師、航測影像判讀專家、地
籍測量專家、律師、消基
會、社會工作師

違建個案審議



運作方式

委員會下設違建爭議專案小組，由「府外委員3-9人」互推一人擔任主席並決議之，不能決議者提全體委員召開之會議討論並作成決議。

決議效果

維持都發局之認定：

- 14日內排訂拆除期程，原則上於審議後一個月內拆除完畢。

經決議都發局之認定有瑕疵或錯誤：

- 建管處依決議內容重新檢視原處分適法性並通知陳情人。

參考資料

1. 臺北市違章建築處理規則

<https://www.laws.taipei.gov.tw/Law/LawSearch/LawArticleContent/FL058967>

2. 臺北市屋頂既存違建室內裝修

<https://cmo.gov.taipei/cp.aspx?n=F124C5C1437EB97F>

3. 合法建築物平屋頂建造斜屋頂（防漏水）

<https://cmo.gov.taipei/cp.aspx?n=238775E5A1B504E7>

4. 臺北市政府遏止新增違章建築(過戶無違建證書)

<https://cmo.gov.taipei/cp.aspx?n=4C9F7B1B807D799A>

5. 合法建築物涉及室內裝修

<https://cmo.gov.taipei/cp.aspx?n=2509D783F0A9E9A4>

6. 臺北市違建爭議處理委員會

<https://cmo.gov.taipei/cp.aspx?n=36B596EAEDAA0840>

簡報結束



感謝聆聽