

居安思違!



違章建築防治宣導手冊



居安思違!

違章建築防治圖說手冊

1

違章建築
小常識

P1~P4

5

解決老舊屋頂
漏水方法

P19~P22

6

違章建築能不
能修繕呢

P23~P24

2

違章建築
常見態樣

P5~P8

7

新北市
得免予查報
之構造物

P25~P28

3

擅自搭設違章
建築的風險

P9~P14

8

常見問與答

P29~P34

4

購屋時如何
知道有沒有
違章建築

P15~P18

9

政風園地

P35~P36

1

違章建築小常識



什麼是違章建築？

沒有經過申請審查許可，擅自建造的建築物，就是違建喔！可以向地政事務所申請建物登記謄本或向工務局施工科申請使用執照副本圖說來比對，如果有增加高度、面積的部分，有可能就是違建。



我家是違章建築怎麼辦？

如果是興建中的違建，應立即停工，並自行拆除。已經蓋好的違建，可詢問建築師等專業公會，看看可不可以補照，如無法補照，則應自行拆除；若未拆除時，則由本大隊依「新北市違章建築拆除優先次序表」規定排拆。



收到違章建築認定通知書時， 要先注意什麼呢？

1. 請先核對處分書內的基本資料：如建物所有人、違建地點等是否正確。
2. 若對處分書有任何疑義、陳情事項，請檢附陳情書向本大隊提出申訴、陳情。
3. 對處分書不服者，請於送達次日起 30 日內，檢送訴願書及處分書影本至本大隊，轉訴願管轄機關提起訴願。



擅自搭蓋違章建築應負的 法律責任：

1. 違建導致他人傷亡或財產損害時，須負民事賠償及相關刑事責任。
2. 未來立法通過，會向違建人收取拆除費用，必要時將移送法辦。
3. 依房屋稅條例規定，違建也必須繳納房屋稅。

1

違章建築小常識



貼心小提醒！



98 年 6 月 25 日以後新建造的違建，將會優先排拆。



施工中的新違建，將以「即報即拆」立即拆除。



聽聽小博士怎麼說

違建人可能涉及民、刑事相關法律責任：

民事責任

違建人在他人土地建物上，擅自建造違建，所有人得依民法第 767 條**請求拆屋還地**，並得依同法第 179 條**請求返還相當於租金之不當得利**。違建人於共有土地建物上，**未與其他共有人成立分管契約**即擅自建造者，亦同。

實務常見案例

頂樓住戶擅自於共有的屋頂平台上建造違建且加裝通往頂樓大門門鎖

如加蓋住戶未與其他共有人成立分管契約，或加蓋建物已影響全棟建築物景觀及住戶居住安全者，各共有人得依民法第 821 條及第 767 條請求拆除違章建築、返還占用之屋頂平台予全體共有人，並將門鎖全部拆除，亦得依同法第 179 條返還相當於租金之不當得利。（臺灣高等法院 104 年上字第 1590 號民事判決、臺灣新北地方法院 104 年訴字第 3000 號民事判決參照）

刑事責任

1. **竊佔罪**（刑法第 320 條第 2 項）：行為人意圖為自己或第三人不法之利益，擅自建造違建而佔用他人或共有之不動產者。
2. **未經許可擅自復工經制止不從罪**（建築法第 93 條）：行為人就勒令停工之違建，未經許可即擅自復工經制止不從者。
3. **重建罪**（建築法第 95 條）：行為人於其違建經本大隊強制拆除完畢後，再於同址重行建造者。

2

違章建築常見態樣



居安思違!

違章建築防治宣導手冊



2

違章建築常見態樣



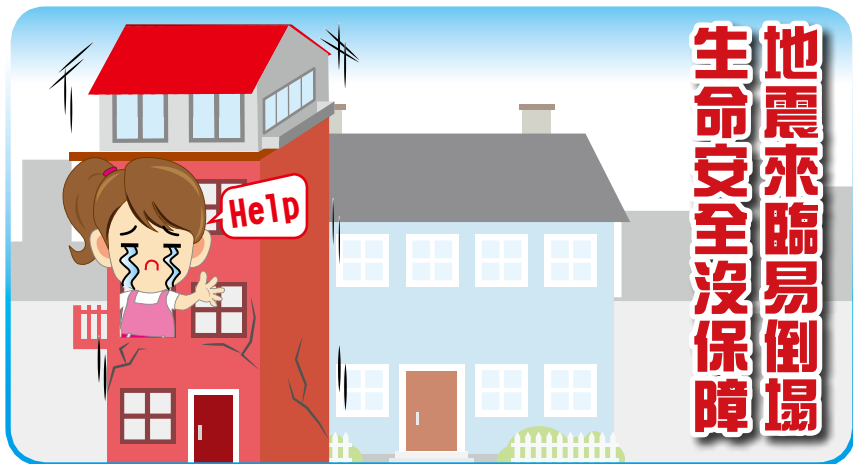
居安思違

違章建築防治宣導手冊



3

擅自搭設違章建築的風險



居安思違

違章建築防治宣導手冊



3

擅自搭設違章建築的風險





聽聽小博士怎麼說

頂樓加蓋對建築物結構耐震能力的影響？

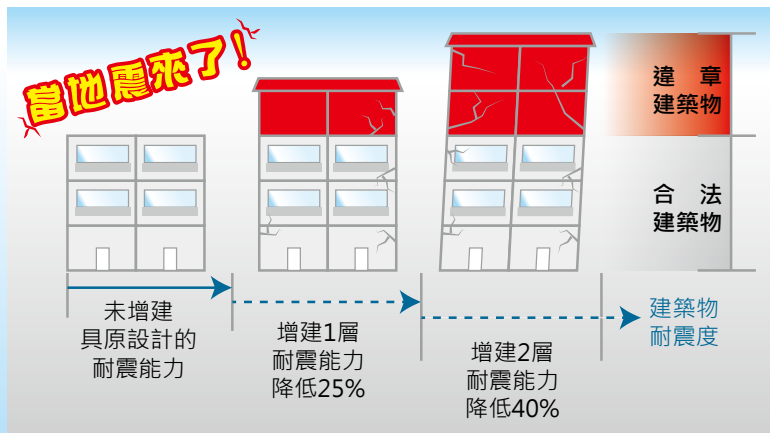
根據相關的研究資料顯示，頂樓加蓋違建會降低原本結構體的耐震能力。

當頂樓違建增建一層時，其耐震能力約降低 25%。

當頂樓違建增建二層時，其耐震能力約降低 40%。

在地震來臨時，也可能會因頂樓加蓋違建而使結構體破壞或倒塌喔！

如您有增加空間需求，仍請依規定委託建築師與專業技師評估規劃後，再向主管建築機關提出申請建築許可，以符合建築法相關規定又可確保生命財產安全。



3

擅自搭設違章建築的風險



讓我幫助您！

【建築物結構安全相關資訊】

有關申請程序與書表，請至新北市政府工務局首頁，點選「房屋健檢專區」申請「既有建築物初勘」。



亦可至新北市政府工務局首頁，點選「行動工務局之社區建築師」聯繫協助辦理。



居安思違

違章建築防治宣導手冊



4

購屋時如何知道有沒有 違章建築



先看看這房子有沒有領得使用
執照或建物所有權狀？

這是房子的身分證喔！
只要是合法申請的房子，
都會有使用執照或建物所有權狀。



貼心小提醒！

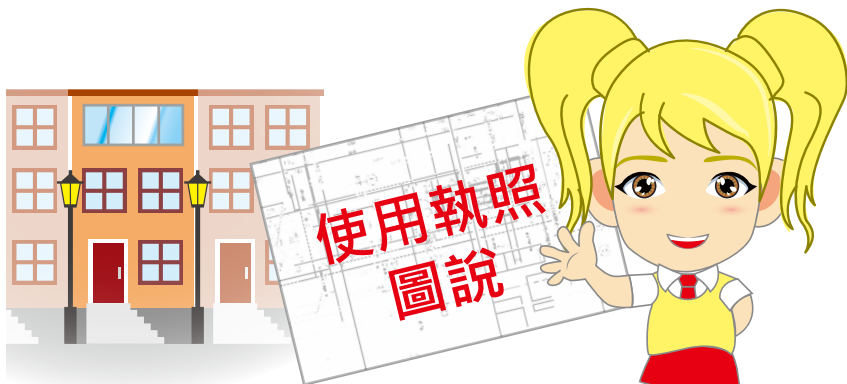
如果你是要租屋，也請先注意租的房子是不是
違建，若是違建，在結構及逃生上會有安全疑
慮，請一定要注意安全喔！



對對看現場與使用執照圖說， 有沒有一樣？

如果現場與圖說不一樣，可能是有違建喔！

- ※ 購買有違建的房屋前應考慮清楚，必須承擔違建所帶來的風險及責任。
- ※ 若經舉報並查有不符規定者，將依違章建築處理相關規定查報及拆除。



4

購屋時如何知道有沒有 違章建築



讓我幫助您！

【查詢建築物使用執照相關資訊】

請至新北市政府工務局首頁，查詢專區點選「建管便民服務資訊網」查詢。



【申辦建築物使用執照竣工圖說】

請至新北市政府工務局首頁，表單下載點選「項次 57 影印圖說」下載。

主辦單位：工務局施工科

聯絡電話：02-29603456 轉

5853、5954、5955、

5765、5959

傳 真：02-29668144



【尋找社區建築師協助您】

請至新北市政府工務局首頁，點選「行動工務局之社區建築師」聯繫協助辦理。



【社團法人新北市建築師公會】

請搜尋「社團法人新北市建築師公會」。



【市府大樓建照協審室】

地址：新北市板橋區中山路1段161號5樓東側
電話：02-29603456 分機 5858

5

解決老舊屋頂 漏水方法

簡政便民措施

老舊屋頂防漏雨棚

外面下大雨，
裡面下小雨！
怎麼辦呢？



終結漏水，可以搭
無壁式雨棚哦！
改善屋頂漏水，
房子不再滴滴答！





要注意哪些
事項呢？

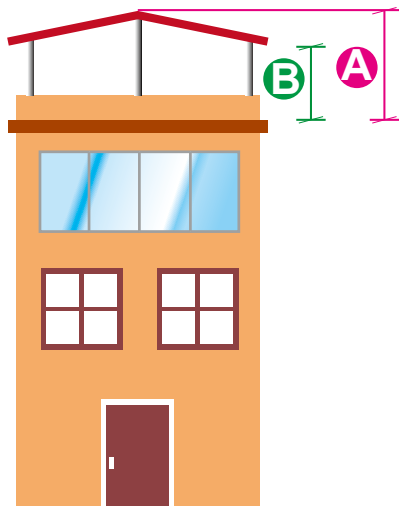


① 辦理程序：先報備，免查報。

② 申請資格：合法建築物，
符合**7層樓**以下，屋齡達
20年，屋頂層漏水，可
依規定搭設雨棚。

③ 材料限制：以輕鋼架等不
燃材料為限。

④ 規模尺寸：
斜屋頂構造
A屋脊高度 ≤ 2.1 公尺
B屋簷高度 ≤ 1.8 公尺
四周不得封閉、要透空。



5

解決老舊屋頂 漏水方法



貼心小提醒！

- ❗ 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。
- ❗ 設有公寓大廈管理組織者，公寓大廈規約另有約定時，須依其規定；搭建後，仍然屬於全體住戶共同使用。
- ❗ 建造人應請專業技師或施工廠商評估建築物之結構安全，搭設後建築物結構安全由建造人負責。
- ❗ 因建物頂樓之屋頂平臺，係屬全體區分所有權人共有，若未經同意而擅自搭設，共有人得依民法第 767 條向建造人請求拆除，並回復原狀。
- ❗ 相關規定請詳見新北市合法建築物增設一定規模以下構造物處理要點。



讓我幫助您！

【法規資料查詢】

請至新北市政府違章建築拆除大隊首頁，點選「法令規章」/「新北市合法建築物增設一定規模以下構造物處理要點」。



【書表下載】

請至新北市政府違章建築拆除大隊首頁，點選「違建報備專區」/「老舊屋頂防漏雨棚」下載。



6

違章建築能不能修繕呢？

本市自 106 年 9 月 19 日起，既存違章建築在一定條件下，可依規定進行修繕。



哪些違章建築是可以修繕呢？

98 年 6 月 25 日以前完成建造的違建且未經排拆或未列專案者，可依規定進行修繕。

修繕原則

1. 違建物不長高、不長胖，在**原規模範圍內**修理或變更。
2. 建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架，**其中任何一種不超過 1/2 的修理或變更**。
3. 有修繕或修復需求時，應洽本大隊登錄報備。
4. 如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，**只要提出各目的事業主管機關出具之證明文件，得進行修復**。





貼心小提醒！

- ❗ 在修繕前要拍照報備喔，如有疑義請來電將有專人為您詳細說明，諮詢電話：(02) 22075911。
- ❗ 相關規定請詳見新北市違章建築拆除優先次序表。

報備作業流程：

填寫報備書、修繕前照片

送件
(臨櫃、郵寄
或至本大隊網站線上報備)

案件受理

建檔錄案



讓我幫助您！

【書表下載或線上報備】

請至新北市政府違章建築拆除大隊首頁，點選「違建報備專區」/「既存違建修繕」下載。



7

新北市得免予查報之構造物



哪些構造物得免查報違章建築？



圍籬

雨遮

無壁體
花架老舊屋頂
防漏雨棚

本市訂有「新北市合法建築物增設一定規模以下構造物處理要點」，對於增設一定尺寸以下之構造物（雨遮、無壁體花架、圍籬及老舊屋頂防漏雨棚），在不影響公共安全、公共交通、公共衛生或市容觀瞻情形下，得免予查報違章建築。

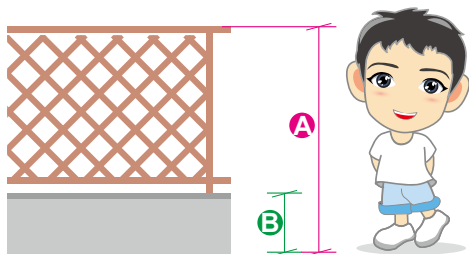
圍籬示意圖

A 圍籬高度： $H \leq 1.5$ 公尺

B 基座高度： $H \leq 45$ 公分

※ 透空率 70% 以上

※ 以竹、木、不鏽鋼
或鐵絲網材料為限



雨遮示意圖

雨遮深度：

A 主要出入口 ≤ 2 公尺

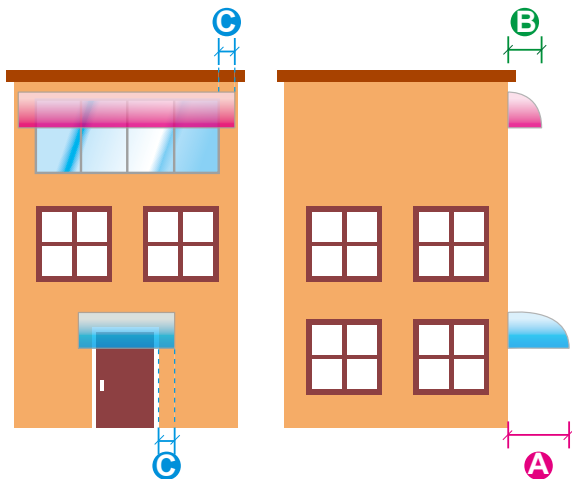
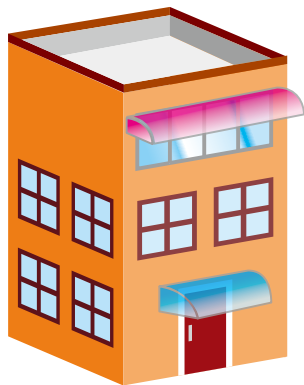
B 其他開口 ≤ 1 公尺

雨遮寬度：

C 以開口左右各加 50 公分為限

※ 不得突出建築線及基地境界線

※ 以非鋼筋混凝土材料為限



7

新北市得免予查報
之構造物

無壁體花架示意圖

A 花架高度：

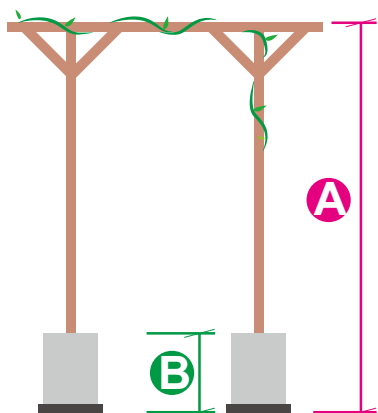
$H \leq 2.5$ 公尺或 2 公尺（屋頂）

B 基座高度：

$H \leq 45$ 公分

※ 透空率 70% 以上

※ 以竹、木或輕鋼架
材料為限





讓我幫助您！

【法規資料查詢】

請至新北市政府違章建築拆除大隊首頁，點選「法令規章」/「新北市合法建築物增設一定規模以下構造物處理要點」。



8 常見問與答

Q1 新北市違章建築拆除原則？

為了遏止新違章建築之產生，針對「正興建中案件」及「98年6月25日以後新建造的違建」會優先排拆，其他案件則依「新北市違章建築拆除優先次序表」依序排拆。



Q2 我要怎麼檢舉違建？

請檢舉人確認違建地址後，可電洽本大隊檢舉，
檢舉專線為 **02-22075911** 或向新北市政府
02-29603456（本市境內電話可直撥 **1999**）
話務中心皆可受理檢舉。

違建地址是新北市
○○ 區○○路...



8

常見問與答

Q3 什麼是違章建築認定通知書？

依違章建築處理辦法規定，未依法申請主管建築機關之審查許可並發給執照而擅自建築之建築物即為違章建築，經檢舉查證確屬違章建築時，即會開立違章建築認定通知書，寄發違建人。



Q4 收到拆除通知書怎麼辦？

若收到違章建築拆除通知書，即表示將自執行日起排拆，您可以自行拆除，並於自拆後聯絡本大隊辦理結案，否則本大隊將派員強制拆除。



Q5 違建被拆會不會被收拆除費用？

目前本市持續積極推動「強制拆除違章建築收費自治條例」，且內政部亦針對建築法涉及擅自建造及使用裁處罰鍰之規定刻正修訂中，未來如立法通過，將會向違建人收取違建拆除費用及罰鍰。



8 常見問與答

Q6 我都有在繳稅為甚麼還被認定違建？

依「房屋稅條例」，只要是附著於土地的各种房屋或增加房屋使用價值之建物，皆需課徵房屋稅，所以即使是違建，民眾仍需繳納房屋稅。





讓我幫助您！

【法規資料查詢】

請至新北市政府違章建築拆除大隊首頁，點選「法令規章」/「新北市違章建築拆除優先次序表」。



【相關常見問答】

請至新北市政府違章建築拆除大隊首頁，點選「常見問答」查詢。



花錢買罪受

有事就花錢？ 花錢就有事！



送錢的人**不**再沒事

民眾洽辦任何公務，不必也不能送紅包（賄賂或其他不正利益）；如果因為一時糊塗而賄賂了公務員，只要勇於自首或在檢察官偵查、法官審判中自白，就有可能獲得檢察官依法為不起訴處分、緩起訴處分或法官判處免刑、減輕刑責的機會。



貼心小提醒！

杜絕一切貪腐 打造清廉政府

當有以下情形發生時，請一定要立刻聯繫本大隊政風室：

1. 當有人跟你說，付錢就可以讓違建「免拆」或「緩拆」。
2. 如有本大隊同仁處理違建時，「藉故刁難」或「意圖索賄」。
3. 當有人意圖向您「勒索」，要脅不從即「檢舉違建」。
4. 其他有涉及本大隊「貪瀆不法」之情事。

聯絡電話：(02)22075911 分機 821~823

相關連結：



新北市政府政風處



新北市政府政風處
廉政宣導短片集

實用資訊查詢



新北市政府

New Taipei City Government

02-29603456



新北市政府
違章建築拆除大隊

02-22075911

相關網頁

新北市政府
工務局



新北市政府
違章建築拆除大隊



新北市政府
違章建築拆除大隊
違建案件查詢系統



內政部營建署全
球資訊網



新北市運動達人
國民運動中心



粉絲專頁



新北市政府工務局
FB 粉絲專頁 (工程圖輯隊)

下載建管即時通 APP



iOS APP ON
App Store



ANDROID APP ON
Google Play

臺北捷運路網圖

圖例 Legend

BR 文湖線
Wenhu Line

R 淡水信義線
Tamsui-Xinyi Line

G 松山新店線
Songshan-Xindian Line

O 中和新蘆線
Zhonghe-Xinlu Line

BL 板南線
Bannan Line

南港展覽館
Taipei Nangang Exhibition Center

淡水
Danzui

松山
Songshan

蘆洲
Luzhou

頂埔
Dingtou

南港展覽館
Taipei Nangang Exhibition Center

西港
Xigang

文德
Wende

內湖
Neihu

松山機場
Songshan Airport

台北小巨蛋
Taipei Arena

忠孝復興
Zhongxiao Fuxing

大安
Daren

台電大樓
Taiwan Power Building

六張犁
Luzhu

華山
Huashan

萬芳社區
Wanfang Community

小南門
Xiaonanmen

新店
Xindian

R 一般車站
Regular Station

BL 12 R 10 轉乘站
Transfer Station

BL 01 端點站
Terminal Station

機場
Airport

高鐵
HSR

台鐵
TRA

桃園機場捷運
Taoyuan Airport MRT

轉乘通道
Transfer Passage

溫泉
Hot Spring

臺北捷運
乘車資訊



臺灣地區郵遞區號前 3 碼一覽表

臺北市	員山 264	三義 367	二林 526	口湖 653	阿蓮區 822	琉球 929
中正區 100	羅東 265	西湖 368	大城 527	四湖 654	田寮區 823	佳冬 931
大同區 103	三星 266	卓蘭 369	芳苑 528	元長 655	燕巢區 824	新園 932
中山區 104	大同 267		二水 530		橋頭區 825	寮 940
松山區 105	大結 268	臺中市	南投縣	臺南市	梓官區 826	枋寮 941
大安區 106	冬山 269	中區 400	南投 540	中西區 700	彌陀區 827	春日 942
萬華區 108	蘇澳 270	東區 401	中寮 541	東區 701	永安區 828	獅車 943
信義區 110	南澳 272	南區 402	草屯 542	南區 702	湖內區 829	城 944
士林區 111	釣魚臺列嶼 290	西區 403	國姓 544	北區 704	鳳山區 830	牡丹 945
北投區 112		北區 404	埔里 545	安平區 708	大寮區 831	恆春 946
內湖區 114		北屯區 406	仁愛 546	安南區 709	林園區 832	州 947
南港區 115		西屯區 407	名間 551	永康區 710	烏松區 833	
文山區 116	新竹市 300	南屯區 408	集集 552	歸仁區 711	大樹區 840	臺東縣
	新竹縣	太平區 411	水里 553	新化區 712	旗山區 842	臺東 950
基隆市	竹北 302	大里區 412	魚池 555	左鎮區 713	美濃區 843	綠島 951
仁愛區 200	湖口 303	霧峰區 413	信義 556	玉井區 714	六龜區 844	蘭嶼 952
信義區 201	新豐 304	烏日區 414	竹山 557	楠西區 715	內門區 845	延平 953
中正區 202	新埔 305	豐原區 420	鹿谷 558	南化區 716	杉林區 846	卑南 954
中山區 203	關西 306	后里區 421		仁德區 717	甲仙區 847	鹿野 955
安樂區 204	芎林 307	石岡區 422		關廟區 718	桃源區 848	麟山 956
暖暖區 205	寶山 308	東勢區 423	嘉義市 600	龍崎區 719	那瑪夏區 849	海端 957
七堵區 206	竹東 310	和平區 424	嘉義縣	官田區 720	茂林區 851	池上 958
	五峰 311	新社區 426	番路 602	麻豆區 721	茄苳區 852	東河 959
新北市	橫山 312	潭子區 427	梅山 603	佳里區 722		成功 961
萬里區 207	尖石 313	大雅區 428	竹崎 604	西港區 723		長濱 962
金山區 208	北埔 314	神岡區 429	阿里山 605	七股區 724	南海諸島	太麻里 963
板橋區 220	峨眉 315	大肚區 432	中埔 606	將軍區 725	東沙 817	金峰 964
汐止區 221		沙鹿區 433	大埔 607	學甲區 726	南沙 819	大武 965
深坑區 222	桃園市	龍井區 434	水上 608	北門區 727		達仁 966
石碇區 223	中壢區 320	梧棲區 435	鹿草 611	新營區 730	澎湖縣	
瑞芳區 224	平鎮區 324	清水區 436	太保 612	後壁區 731	馬公 880	花蓮縣
平溪區 226	龍潭區 325	大甲區 437	朴子 613	白河區 732	西嶼 881	花蓮 970
雙溪區 227	楊梅區 326	外埔區 438	東六 614	東山區 733	望安 882	新城 971
貢寮區 228	新屋區 327	大寮區 439	新港 616	六甲區 734	七美 883	秀林 972
新店區 231	觀音區 328		民雄 621	下營區 735	白沙 884	吉安 973
新店區 232	桃園區 330	彰化縣	大林 622	柳營區 736	湖西 885	壽豐 974
烏來區 233	龜山區 333	彰化 500	溪口 623	鹽水區 737		鳳林 975
永和區 234	八德區 334	芬園 502	義竹 624	善化區 741	屏東縣	光復 976
中和區 235	大溪區 335	秀壇 503	布袋 625	大內區 742	屏東 900	瑞豐 977
土城區 236	復興區 336	花水 504		山上區 743	三地門 901	鹽港 978
三峽區 237	大園區 337	鹿港 505	雲林縣	新市區 744	霧臺 902	萬榮 979
樹林區 238	蘆竹區 338	福興 506	斗南 630	安定區 745	瑪家 903	玉里 981
鶯歌區 239		線西 507	大埤 631		九如 904	卓溪 982
三重區 241	苗栗縣	和美 508	虎尾 632	高雄市	里港 905	富里 983
新莊區 242	竹南 350	仲港 509	土庫 633	新興區 800	高樹 906	
泰山區 243	頭份 351	員林 510	褒忠 634	前金區 801	鹽埔 907	金門縣
林口區 244	三灣 352	社頭 511	東勢 635	苓雅區 802	長治 908	金沙 890
蘆洲區 247	南庄 353	永靖 512	臺西 636	鹽埕區 803	麟洛 909	金湖 891
五股區 248	獅潭 354	埔心 513	崙背 637	鼓山區 804	竹田 911	金寧 892
八里區 249	通霄 355	埔湖 514	麥寮 638	旗津區 805	內埔 912	金城 893
淡水區 251	苑裡 358	大村 515	斗六 640	前鎮區 806	萬丹 913	烈嶼 894
三芝區 252	苗栗 360	埔鹽 516	林內 643	三民區 807	潮州 920	鼻仔 896
石門區 253	造橋 361	田中 520	古坑 646	楠梓區 811	泰武 921	
	頭屋 362	北斗 521	莿桐 647	小港區 812	來義 922	連江縣
宜蘭縣	頭公 363	田尾 522	西螺 648	仁武區 814	萬巒 923	南竿 209
宜蘭 260	大湖 364	埤頭 523	二崙 649	大社區 815	莒光 924	北竿 210
頭城 261	泰安 365	漳州 524	北港 651	岡山區 820	新垵 925	莒引 211
礁溪 262	銅鑼 366	竹塘 525	水林 652	楠梓區 821	南州 926	東引 212
壯圍 263				路竹區 821	林邊 927	
					東港 928	

違建最**危**險 無**違**最安心
讓我們一起共創
幸福 樂活 安全 安心的新北市





新北市政府違章建築拆除大隊
電話：(02)22075911
106年10月 印製

