

居安思違

違章建築防治宣導手冊



無違最安心
違建最危險



居安思違

違章建築防治
專刊

1

違章建築
小常識

P1~P4

2

違章建築
常見態樣

P5~P8

3

擅自搭設違章
建築的風險

P9~P14

4

購屋時如何
知道有沒有
違章建築

P15~P18

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

7

新北市
得免予查報
之構造物

P25~P28

8

常見問與答

P29~P34

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

露臺違建

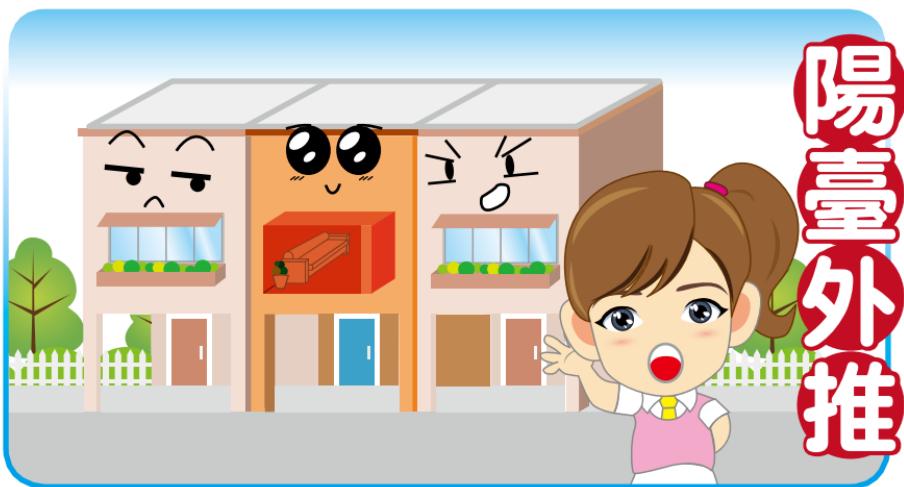


騎樓違建



2

違章建築常見態樣



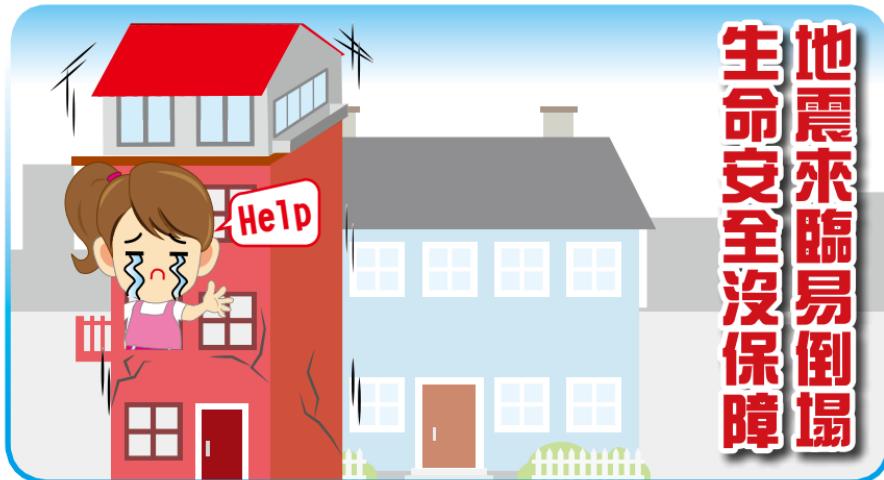
居安思違!

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？

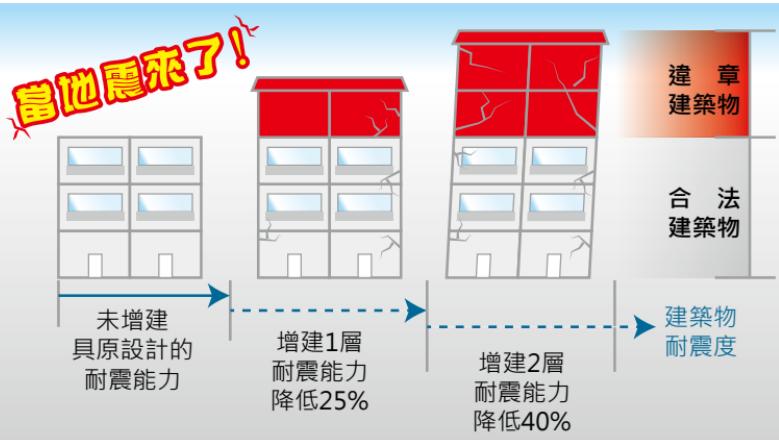
根據相關的研究資料顯示，頂樓加蓋違建會降低原本結構體的耐震能力。

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。



參考資料：「既有建築物頂層加蓋影響耐震能力之案例分析」/ 中原大學土木研究所 翟慰宗 簡秋記 /2001

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。



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



【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？

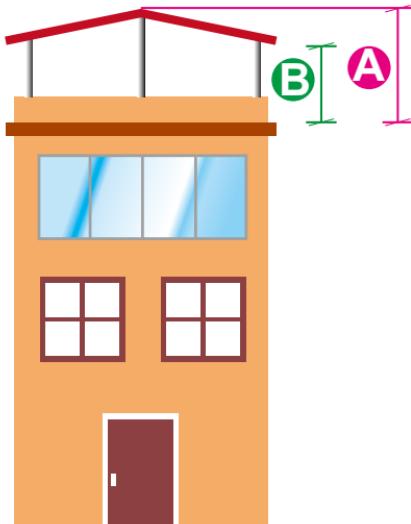


① 辦理程序：先報備，免查報。

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，自行拆除後贋餘部分，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。



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？

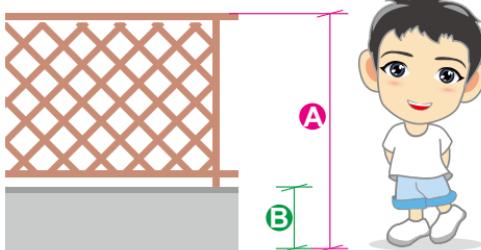


- 圍籬**
- 雨遮**
- 無壁體
花架**
- 老舊屋頂
防漏雨棚**

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



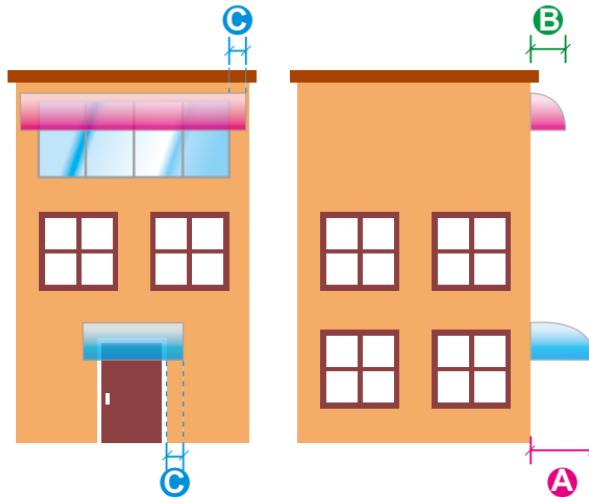
雨遮示意圖

雨遮深度：

- A 主要出入口 \leq 2 公尺
- B 其他開口 \leq 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



無壁體花架示意圖

A 花架高度：

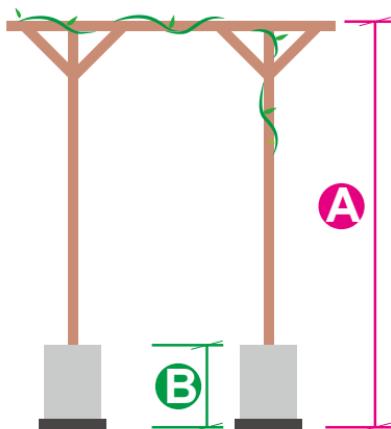
$H \leq 2.5$ 公尺或 2 公尺（屋頂）

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種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。



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



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	中 正 100	羅 東 265	西 湖 368	大 城 527	田寮區 823	佳 冬 931
大同區	大 同 103	三 星 266	卓 蘭 369	芳 華 528	燕巢區 824	新 廉 932
中山區	中 山 104	大 同 267	臺中市	元 長 655	橋頭區 825	寮 索 940
松山區	松 山 105	五 結 268	中 區 400	二 水 530	梓官區 826	枋 枋 941
大安區	大 安 106	冬 山 269	東 區 401		彌陀區 827	春 日 942
萬華區	萬 華 108	蘇 澳 270	南 區 402		永安區 828	獅 子 943
信義區	信 義 110	南 澳 272	西 區 403		湖內區 829	城 城 944
士林區	士 林 111	釣魚臺列嶼	北 區 404		鳳山區 830	牡 牡 945
北投區	北 投 112	290	北屯區 406		大寮區 831	恆 春 946
內湖區	內 湖 114		西屯區 407		林園區 832	滿 州 947
南港區	南 港 115		南屯區 408		鳥松區 833	
文山區	文 山 116		太平區 411		大樹區 840	臺 東 950
基隆市		竹 北 302	大里區 412		旗山區 842	綠 島 951
仁愛區	仁 愛 200	湖 口 303	霧峰區 413		美濃區 843	蘭 嶼 952
信義區	信 義 201	新 豊 304	烏日區 414		六龜區 844	平 延 953
中正區	中 正 202	新 埔 305	豐原區 420		內門區 845	卑 鹿 954
中山區	中 山 203	關 西 306	后里區 421		杉林區 846	野 鹿 955
安樂區	安 樂 204	芎 林 307	石岡區 422		甲仙區 847	山 關 956
暖暖區	暖 暖 205	寶 山 308	東勢區 423		桃源區 848	海 端 957
七堵區	七 堵 206	竹 東 310	和平區 424		那瑪夏區 849	池 上 958
新北市		五 峰 311	新社區 426		茂林區 851	東 河 959
萬里區	萬 里 207	橫 山 312	尖 石 313		茄萣區 852	成 功 961
金山區	金 山 208	大 里 314	竹 竹 314		南海諸島	長 漢 962
板橋區	板 橋 220	峨 眉 315	大雅區 428		東 沙 817	太 麻 里 963
汐止區	汐 止 221		神岡區 429		南 沙 819	金 峰 964
深坑區	深 坑 222		大肚區 432		澎湖縣	大 武 965
石碇區	石 碇 223		沙鹿區 433		馬 公 880	大 達 966
瑞芳區	瑞 芳 224		龍井區 434		西 嶺 881	
平溪區	平 溪 226		梧棲區 435		望 安 882	
雙溪區	雙 溪 227		龍潭區 325		七 美 883	
貢寮區	貢 寮 228		清水區 436		白 沙 884	
新店區	新 店 231		楊梅區 326		八 西 885	
坪林區	坪 林 232		新屋區 327			
烏來區	烏 來 233		觀音區 328			
永和區	永 和 234		桃園區 330			
中和區	中 和 235		龜山區 333			
土城區	土 城 236		八德區 334			
三峽區	三 峽 237		大溪區 335			
樹林區	樹 林 238		復興區 336			
鶯歌區	鶯 歌 239		大園區 337			
三重區	三 重 241		大園區 338			
新莊區	新 莊 242					
泰山區	泰 山 243					
林口區	林 口 244					
蘆洲區	蘆 洲 247					
五股區	五 股 248					
八里區	八 里 249					
淡水區	淡 水 251					
三芝區	三 芝 252					
石門區	石 門 253					
宜蘭縣						
宜 蘭 260						
頭 城 261						
礁 溪 262						
壯 圍 263						
苗栗縣						
竹 南 350						
頭 部 351						
三 澄 351						
員 林 510						
社 頭 511						
永 靖 512						
後 龍 516						
通 雷 357						
苑 裡 358						
苗 栗 360						
造 橋 361						
頭 屋 362						
公 館 363						
大 湖 364						
泰 安 365						
銅 鐘 366						
員 山 264	三 義 367	二 林 526	口 湖 653	阿蓮區 822	琉 球 929	
羅 東 265	西 湖 368	大 城 527	四 湖 654	田寮區 823	佳 冬 931	
三 星 266	卓 蘭 369	芳 華 528	元 長 655	燕巢區 824	新 廉 932	
大 同 267		國 姓 544		橋頭區 825	寮 索 940	
大 同 267		埔 里 545		梓官區 826	枋 枋 941	
同 267		仁 愛 546		彌陀區 827	春 日 942	
同 267		名 間 551		永安區 828	獅 子 943	
同 267		集 集 552		湖內區 829	城 城 944	
同 267		水 里 553		鳳山區 830	牡 牡 945	
同 267		魚 池 555		大寮區 831	恆 春 946	
同 267		玉 井 區 714		林園區 832	滿 州 947	
同 267		南 投 540		鳥松區 833		
同 267		中 積 541		大樹區 840		
同 267		草 屯 542		旗山區 842		
同 267		國 姓 544		美濃區 843		
同 267		安 平 區 708		六龜區 844		
同 267		安 南 區 709		內門區 845		
同 267		永 康 區 710		杉林區 846		
同 267		歸 仁 區 711		甲仙區 847		
同 267		新 化 區 712		桃源區 848		
同 267		左 鎮 區 713		那瑪夏區 849		
同 267		西 港 區 723				
同 267		七 段 區 724				
同 267		將 軍 區 725				
同 267		學 甲 區 726				
同 267		北 門 區 727				
同 267		新 華 區 730				
同 267		佳 里 區 722				
同 267		西 港 區 723				
同 267		六 甲 區 734				
同 267		下 舊 區 735				
同 267		柳 莖 區 736				
同 267		鹽 水 區 737				
同 267		善 化 區 741				
同 267		大 內 區 742				
同 267		山 上 區 743				
同 267		新 市 區 744				
同 267		安 定 區 745				
新竹市	300					
新竹縣						
桃園市						
彰化縣						
雲林縣						
屏東縣						
花蓮縣						
臺東縣						
金門縣						
連江縣						

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