

## 新北市違章建築拆除優先次序表

中華民國 106 年 9 月 19 日新北府工拆字第 1063180688 號令修正發布

| 類別<br>名稱 | 組別<br>名稱            | 次序 | 項目名稱                         | 說 明                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------|---------------------|----|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A        | 優先<br>拆除            | 1  | 施工中或新建造之<br>違章建築             | 一、施工中：指工程結構尚未完成或現場有工人、<br>機具、施工材料、廢料、現場有施工行為者。<br>二、新建造之違章建築：指本表中華民國（以下同）<br>九十八年六月二十五日修正施行以後擅自建造<br>者。                                                                                                                                                                          |
|          |                     | 2  | 實質違規廣告物(樹<br>立廣告物及招牌廣<br>告物) | 一、廣告物設置違反招牌廣告及樹立廣告管理辦法<br>第四條、第五條、第十一條及第十四條之規定，<br>無法補辦執照或無法申請設置者。<br>二、違反建築技術規則建築設計施工編第六十八條<br>之規定，其主要部分未使用不燃材料。                                                                                                                                                                |
| B        | 政策<br>性案<br>件       | 1  | 政策性案件                        | 一、由各目的事業主管機關主政配合優先拆除之專<br>案。<br>二、配合整頓市容專案：如違規競選廣告物、違規<br>商業廣告物(樹立廣告物及招牌廣告物)拆除專<br>案、騎樓打通專案、順平專案等。<br>三、重大公共設施拆除專案：配合國家及地方重大<br>建設用地取得之公共設施工程用地地上物拆<br>遷。                                                                                                                        |
| C        | 特定<br>性違<br>章建<br>築 | 1  | 刪除                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|          |                     | 2  | 特定營業使用違章<br>建築               | 經相關目的事業主管機關通報，建築物未依法申請<br>建築許可而擅自建造者之供營業使用之整幢增建違<br>章建築：<br>一、視聽歌唱場所、理髮（理容）場所、按摩場所、<br>三溫暖場所、舞廳、舞場、酒家、酒吧、特種<br>咖啡茶室、夜總會、遊藝場、俱樂部、電子遊<br>戲場及錄影帶播映場所(供娛樂消費，且處封閉<br>或半封閉之場所)。<br>二、酒吧(供不特定人餐飲，且直接使用使用燃具之<br>場所)。<br>三、觀光旅館（飯店）、國際觀光旅館（飯店）等之<br>客房部及旅社、旅館、賓館等類似場所(供不特<br>定人士休息住宿之場所)。 |

| 類別<br>名稱 | 組別<br>名稱 | 次序 | 項目名稱                | 說 明                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------|----------|----|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |          |    |                     | <p>四、補習（訓練）班、文康機構、才藝班、課後托育中心等類似場所(供短期職業訓練、各類補習教育及課後輔導之場所)。</p> <p>五、兒童及少年安置教養機構、幼稚園、托兒所、托嬰中心、早期療養機構等類似場所(供學齡前兒童照護之場所。)</p>                                                                                                                                                                                                      |
|          |          | 3  | 刪除                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|          |          | 4  | 特定水平增建違章建築          | <p>經相關目的事業主管機關通報，合法建築物水平增建違章建築，有下列情形之一者：</p> <p>一、佔用防火間隔。</p> <p>二、佔用防火巷。</p> <p>三、佔用騎樓、道路或無遮簷人行道。</p> <p>四、佔用法定空地供營業使用者。</p> <p>五、佔用開放空間。</p>                                                                                                                                                                                  |
|          |          | 5  | 屋頂平台垂直增建達二層以上       | 違建樓層達二層以上。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| D        | 一般性案件    | 1  | 非供公眾使用建築物之防火間隔違章建築  | 依建築技術規則設計施工編第四章第六節防火間隔之規定，應留設防火間隔而在防火間隔擅自搭蓋違章建築物。                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|          |          | 2  | 占用道路、騎樓及無遮簷人行道之違章建築 | <p>一、依建築技術規則設計施工編第二章第十三節第五十七條規定寬度及構造，凡經指定在道路兩旁留設之騎樓或無遮簷人行道，其寬度及構造由新北市政府（以下簡稱本府）各主管機關參照當地情形並依照下列標準訂定之：</p> <p>（一）寬度：自道路境界線至建築物地面層外牆面，不得小於三．五二公尺，但建築物有特殊用途或接連原有騎樓或無遮簷人行道且其建築設計無礙於市容觀瞻者，本府主管機關得視實際需要將寬度酌予增減並公布之。</p> <p>（二）騎樓地面應與人行道齊平，無人行道者應高於道路邊界處十公分至二十公分，表面鋪裝應平整，不得裝置任何台階或阻礙物，並應向道路境界線作成四十分之一瀉水坡度。</p> <p>（三）騎樓淨高，不得小於三公尺。</p> |

| 類別<br>名稱 | 組別<br>名稱 | 次序 | 項目名稱          | 說 明                                                                                                                                                  |
|----------|----------|----|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |          |    |               | (四)騎樓柱正面應自道路境界線退後十五公分以上，但騎樓之淨寬不得小於二·五公尺。<br>二、在騎樓或無遮簷人行道擅自加木板、鐵門、牆壁等，即屬騎樓違章建築或無遮簷人行道違章建築。                                                            |
|          |          | 3  | 刪除            |                                                                                                                                                      |
|          |          | 4  | 開放空間違章建築      | 一、依未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法第九條規定留置之空地稱之開放空間，擅自於上開空地增設建築物，即為開放空間違章建築。<br>二、另違反建築技術規則建築設計施工編第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計第二百零八十九條規定，擅自於開放空間搭蓋棚架、建築物或為其他使用，亦為開放空間違章建築。  |
|          |          | 5  | 法定空地及一般空地違章建築 | 所謂法定空地之留設係指建築房屋應留設的空地。依建築法第十一條規定，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，非依規定不得分割、移轉並不得重複使用者稱之。在法定空地擅自搭蓋建物者即為法定空地違章建築。                                             |
|          |          | 6  | 露台違章建築        | 依建築技術規則設計施工編第一章第一條第二十款前段規定，直上方無任何頂遮蓋物之平台稱之為露台。在露台擅自搭蓋建物者，即為露台違章建築。                                                                                   |
|          |          | 7  | 屋頂平台增建一層違章建築  | 除依建築技術規則設計施工編第四章第一節第九十九條規定應設置屋頂避難平臺外之屋頂平臺上，擅自建造一層之建築物。                                                                                               |
|          |          | 8  | 天井違章建築        | 依建築技術規則設計施工編第二章第四十條、四十一條、及第四十二條規定，設置採光面積者稱之。擅自增設樓板封閉天井者，即為天井違章建築。                                                                                    |
|          |          | 9  | 夾層違章建築        | 依建築技術規則設計施工編第一章第一條第十八款規定，夾於樓地板與天花板間之樓層稱為夾層，同一樓層內夾層面積之和超過該層樓地板面積三分之一或一百平方公尺者，視為另一樓層，倘夾層設置面積之和超過該層樓地板面積三分之一或一百平方公尺者，復未取得主管建築機關之審查許可及執照而擅自建造者，即為夾層違章建築。 |

| 類別<br>名稱 | 組別<br>名稱                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 次序 | 項目名稱        | 說 明                                                                                     |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 10 | 陽臺違章建築      | 依建築技術規則設計施工編第一章第一條第二十款後段規定，直上方有遮蓋物之平臺稱之為陽臺。在陽臺擅自拆除外牆並加窗封閉以增加室內樓地板面積者，即為陽臺違章建築。          |
|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 11 | 屋頂平臺平改斜違章建築 | 合法建築物在七樓以下且建造逾二十年以上之屋頂平臺上，擅自搭蓋無壁體之斜屋頂。(依「建築技術規則」設計施工編第四章第一節第九十九條規定應設置屋頂避難平臺之建築物不適用本類組)。 |
| 備註       | <p>一、本「違章建築拆除優先次序表」(以下簡稱本表)應以每一個年度為執行時間單位，其拆除資源(人力、機具、經費)以A、B兩類別為最優先，剩餘資源以四分之三用於執行C類別(特定性違章建築)、另四分之一用於執行D類別(一般性案件)。</p> <p>二、B類別(政策性案件)之違章建築物若提年度拆除計劃應以分區、分期、分道原則執行拆除。</p> <p>三、公權力執行拆除違建，旨在謀求公共利益，非保護土地所有權人之私權，故若土地所有權人要求拆除土地上他人之違建，其目的在於收回私人土地，純屬私權範圍，應依法循民事訴訟程序以求解決。但如該違建有害公共安全之虞者，不在此限(參照行政法院六十一年裁字第一三七號判例要旨)。</p> <p>四、配合重大工程地上物拆遷，應待需地機關徵收補償及拆遷公告程序完成後，配合執行拆除。</p> <p>五、違建同時屬二類別(組別)以上者，按較前之類別(組別)處理方式辦理，除D類別次序11因現況事實確有需求，經派員調查屬實不在此限。</p> <p>六、違章建築拆除次序原則上依本表排定拆除。但基於維護公共安全、公共交通、公共衛生、增進市容觀瞻及因大眾檢舉、媒體報導、社會關注之重大特殊性違建等專案性案件不在此限。</p> <p>七、本表於一百零五年四月七日修訂發布實施起，所列D類別且未經排定拆除期程或未列專案者，由本府拆除大隊拍照建檔列管，不另行寄發行政處分；發布實施前已寄發之認定通知書符合前開情形者，亦同。</p> <p>八、符合拍照列管案件之修繕標準如下：</p> <p>(一)建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架，得在原規模範圍內修理或變更，且其中任何一種修繕項目未有過半者。但不得以鋼筋混凝土(RC)、鋼骨(SC，不包含小尺寸之H型鋼)、鋼骨鋼筋混凝土(SRC)、加強磚造等之材料施作。</p> <p>(二)小尺寸之H型鋼係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。</p> |    |             |                                                                                         |

| 類別<br>名稱 | 組別<br>名稱 | 次序 | 項目名稱 | 說 明                                                                                                                |
|----------|----------|----|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |          |    |      | <p>(三)涉及修繕或修復案件，應洽本府拆除大隊登錄報備。</p> <p>九、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，得以非永久性建材修復，並應提出各目的事業主管機關出具之證明文件。</p> |