

連江縣違章建築查報作業原則

中華民國 97 年 05 月發布 連工都字第 0970014708 號

中華民國 106 年 05 月發布 府工都字第 1060016157 號修正

壹、總則

- 一、作業原則依據連江縣違章建築管理自治條例（以下稱本自治條例）第六條規定訂定之。（依據）
- 二、本府對於當前之違章建築，衡酌實際情況，認為情節輕微者，宜於暫緩處理，爰訂定本作業原則。此係行政上之權宜措施，本作業原則不作為所列各項構造物建造或使用許可之依據。（目的）
- 三、則用語定義如下：
 - （一）既存違章建築：本自制條例發布前已建造完成之建築物。
 - （二）舊有房屋：本縣實施建築管理前已建造完成之建築物。
- 四、違章處理權責：
 - （一）查報工作：違章建築查報由各鄉公所指定人員辦理。
 - （二）勘查認定：違章建築勘查認定由本府工務處都計建管科人員辦理。
 - （三）拆除工作：違章建築拆除工作由本府拆除隊負責辦理，未成立拆除隊之前，由工務處年度編列預算辦理採購執行。
- 五、公寓大廈違章查處原則：公寓大廈之住戶，應依並符合「公寓大廈管理條例」之相關規定後，始可依違章查報作業原則辦理，如有違反公寓大廈管理條例相關規定一律查報、罰款。
- 六、國民住宅違章查處原則：國民住宅依「國民住宅管理條例」之相關規定辦理。

貳、新違建之處理

- 七、一般性違章建築查處原則：
 - （一）建築物外牆開口或陽台及位於一樓防火間隔牆(巷)外緣裝設防盜窗，其淨深未超過五十公分，且未將原有外牆拆除者，暫免查報。
 - （二）人字型屋頂改為平型屋頂，原有閣樓者不得再設置。該層高度未超過三公尺者，拍照列管，暫免查報。超過三公尺者以加高論，應以新違章查報拆除，人字型屋頂，在不加高、面積不擴大原則下、按原形狀修建，暫免查報。平型屋頂改為人字型屋頂，在簷高不超出原建物簷高，且不設置閣樓原則下，拍照列管，暫免查報。
 - （三）建築物外牆外緣搭蓋之雨庇，其淨深在一樓未超過九十公分，二樓以上未超過六十公分，且非使用永久性建材者，暫免查報。位於防火間隔(巷)者比照前款辦理。
 - （四）伸縮性活動式棚架，比照前款辦理，惟開展後在一樓者逾九十公分，二樓以上逾六十公分者，即予查報罰款。
 - （五）以竹、木、金屬等臨時性建材搭建之花架，無壁體、頂蓋透空率在

分之二以上，面積在三十平方公尺以下，高度在二公尺以下，暫免查報。惟不得佔用巷道、防火間隔(巷)、停車空間、避難平台。(如設於公寓大廈共用部分，應取得約定專用權)

- (六) 家庭用規模之分離式冷氣機、排風管或冷卻水塔等高度在一·二公尺以下，體積在○·五立方公尺以下者，暫免查報，惟不得佔用巷道、騎樓地、防火間隔(巷)及停車空間。
- (七) 營業性排風管及排煙油設備，其斷面積未超過○·二平方公尺者，暫免查報，惟不得佔用巷道、騎樓地、防火間隔(巷)及停車空間。
- (八) 既有圍牆改為可啟閉之出入口者，拍照列管，暫免查報。
- (九) 違建作為營業性廚房使用者，一律查報罰款。
- (十) 陽台欄杆及女兒牆等修建，其高度在一·五公尺以下者，免予查報。
- (十二) 建築物之主要出入口或共同出入口至建築線間棚架，其高度在三公尺以下，寬度在二公尺以下，無壁體並以非鋼筋混凝土造者，拍照列管，暫免查報。
- (十三) 設於法定空地(不含騎樓地、無遮簷人行道、停車空間、防火間隔(巷)之假山水等景觀設施，免予查報。
- (十四) 法定空地上(不含開放空間、停車空間)欄柵式圍籬，高度在二公尺以下，牆基在六十分以下，透空率在百分之七十以上，拍照列管，暫免查報。
- (十五) 守望相助崗亭面積在二平方公尺以下，高度在二·五公尺以下，且未有基礎定著於土地者，拍照列管，暫免查報。
- (十六) 架設碟型天線，直徑未超過三公尺，高度未超過九公尺，如設置於屋頂平台者，未超過建築面積八分之一，免予查報。但不得設置於供避難使用之屋頂平台範圍內。
- (十七) 領有使用執照之合法建築物，二樓以上陽台加窗及一樓平台加設鐵捲門或落地門窗，且原有外牆未拆除者，免予查報。
- (十八) 貨櫃或車體開有門窗，且定著於一定處所作為居室使用者，視為違建查報處理，惟施工工地經核准有案者，不在此限。
- (十九) 領有使照之合法建築物，其四周原無壁體(不含開放空間、停車空間)，在未增加建築面積及樓地板面積情形下，加設門窗或外牆，免予查報。
- (二十) 禽、畜棚舍及鴿舍等，高度在一·五公尺以下，面積在六平方公尺以下者，免予查報。惟不得佔用巷道，防火間隔(巷)、停車空間、開放空間。
- (二十一) 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)，拍照列管，暫免查報，但不得做為居室使用。
- (二十二) 因施工損鄰，拆除重新搭建涉及違建案查處原則：因施工損鄰案者，須本府工務處協調有案，或承建人、監造人向本處報備有案者，

並經提出該處核準備查有案之鑑定單位，鑑定證明該受損建築物有構造安全之虞，必須拆除重建者，得以非永久性材料（鋼筋混凝土構造除外），依原規模修復或修建。

八、公有建築物或公共設施之涉及違章建築查處原則：

- (一) 公有建築物或公共設施經申請建築許可，因權屬未確定且無法確立土地界址者，確實無法核發建築執照在案者，拍照列管，暫免查報。
- (二) 新建公有建築物於請領使用執照時，其基地內之舊違建，在未屆前項自行清理期限前，且經建築師或專業技師出具結構安全證明書及無危害公共安全證明書者，得檢具平面圖、立面圖（比例尺不得小於百分之一，註明尺寸、高度面積及構造）及位置圖，送本府工務處列管，暫免予併案拆除。

參、既存違建之處理：

九、既存建築物因天然災害或火災全毀者，不得重建；半毀者，得檢附當地村里長出具之證明書申請修繕。

十、舊有房屋修繕涉及新違建查處原則：

合法建築物之修繕行為符合下列規模者(含修建)，暫免查報。但若有新建、增建、改建等情事，或加層、加高、擴大建築面積、增加樓地板面積者，則應以新違建查報罰款。

- (一) 原有壹樓老舊房屋拆除，僅保留與鄰房共同壁，得以非永久性材料(鋼筋混凝土構造除外)，依原規模修復或復建。
- (二) 原有貳樓以上老舊房屋，僅頂層拆除，保留與鄰房共同壁者，比照前項辦理，惟其層樓地板及屋頂全部拆除，僅保留與鄰房共同壁，因已逾修繕(含修建)之規定，其二樓以上部分查報拆除，一樓部分得以非永久性材料(鋼筋混凝土構造除外)，於原範圍內以壹層式修建。

舊有房屋補領使用執照或建築物辦理變更使用執照時，其基地內舊有違建確實無法併案辦理補照且未屆處理計畫拆除期限，得整棟建築物一並檢討相關法令並出具切結書，由建築師或專業技師出具結構安全證明書及無危害公共安全證明書者，得免予併案拆除。

十一、既存違章建築修繕涉及新違建查處原則：

既存違建未屆處理計畫拆除期限前，在原規模(同舊有房屋規定規定)之修繕行為(含修建)，拍照列管，暫免查報拆除。但若有新建、增建、改建等情事，或加層、加高、擴大建築面積、增加樓地板面積者，則應以新違建查報拆除。

既存違建之修繕，應經本府工務處核發修繕證明後始得動工。

修繕證明有效期限為三個月，逾期失效。但有正當理由經核准者，得延長二個月。

既存違建申請修繕時，應檢具下列書圖：

- (一) 申請書 (附切結書) 及房屋照片。
- (二) 平面圖、立面圖 (比例尺不得小於百分之一, 註明尺寸高度) 及位置圖, 並註明構造及面積。
- (三) 經建築師或專業技師出具結構安全證明書及無危害公共安全證明書者。

肆、既存違建之認定：

十二、興建中既存違建之認定：本自治條例發布後正在施工已完成部份結構體之違章建築, 於發布後一各月內向本府報備有案者, 得視為既存違建。

十三、已興建完成之既存違建之認定：

違建完工時間, 得依下列各款資料之一認定：

- (一) 載明建築物完成日期之房屋謄本。
- (二) 完納稅證明。
- (三) 繳納在來水費或電費收據。
- (四) 本府製發之地形圖。
- (五) 門牌編定證明。
- (六) 機關政府或軍方航測圖。
- (七) 其他足資證明違建確實搭建時間之文件。

前項各款資料於現場勘查拍照存後, 得由違建所有權人於二十日內檢送本府憑辦, 未檢送者以新違建認定。

伍、新違建應依相關法令採行以下措施：

十四、查報人員進行查報作業應採行下列措施：

- (一) 查報人員進行查報工作時, 並填製「違章建築查報單」函知本府。
- (二) 經本府勒令停工之違章建築, 查報人員應每人前往現場追蹤是否有繼續施工之跡象, 如有, 應於第二日在開立「違章建築查報單」, 函知本府。

十五、現勘認定人員現勘認定作業應採行下列措施：

- (一) 本府承辦人員收到「違章建築查報單」後, 原則上, 新違建應於七日內查報認定現勘作業完成。必要時得製作「勘查通知單」, 由都計建管科長主持, 函知違建人、警察單位、查報人員、本府承辦人員出席, 時間得視需要予以延長, 最長不得超過 20 日。
- (二) 建築物經現勘認定確屬違章建築, 承辦人員應填製「連江縣政府違章建築列管紀錄單」、「連江縣政府違反建築法行政處分書」(勒令停工、限期改善、建築罰款)。
- (三) 現勘人員於填製「連江縣政府違章建築列管紀錄單」, 應載明違建面積、高度、建材以為擅自建築罰款金額之依據) 經勒令停工履次經制止不從者, 承辦人填寫「法院移送書」移送法院執行。

十六、違章建築追蹤、拆除、結案作業：

(一) 屆期未補辦手續或經勒令停工履次經制止不從者，自屆滿第二日辦理拆除委外招標工作。

(二) 違章建築經自行改善或經本府強制拆除完成，承辦人員排定勘查日期現勘，並填寫『違章建築結案報告單』。

十七、違章建築罰款收繳及強制執行作業：

(一) 違建人至縣政府工務處繳交罰款，承辦人填寫「連江縣政府建築規費收據」(三聯單)。

(二) 違建人限期不繳納行政罰款，承辦人填寫「移送函」移送強制執行處執行。