



臺南市大台南不動產開發商業同業公會

【不動產經營系列講座】

105年度  
臺南市政府違章建築  
處理要點（草案）宣講

主講人：臺南市政府工務局  
使用管理科

曾鵬光 科長

中華民國 104 年 12 月 31 日



# 臺南市大台南不動產開發商業同業公會

【不動產經營系列講座】

## ◎ 105 年度臺南市政府違章建築處理要點(草案)宣導 ◎

一、時 間：104 年 12 月 31 日 下午 2 時開始

二、地 點：台南商務會館

三、主講人：曾 鵬 光 科長（臺南市政府工務局 使用管理科）

四、課 程：

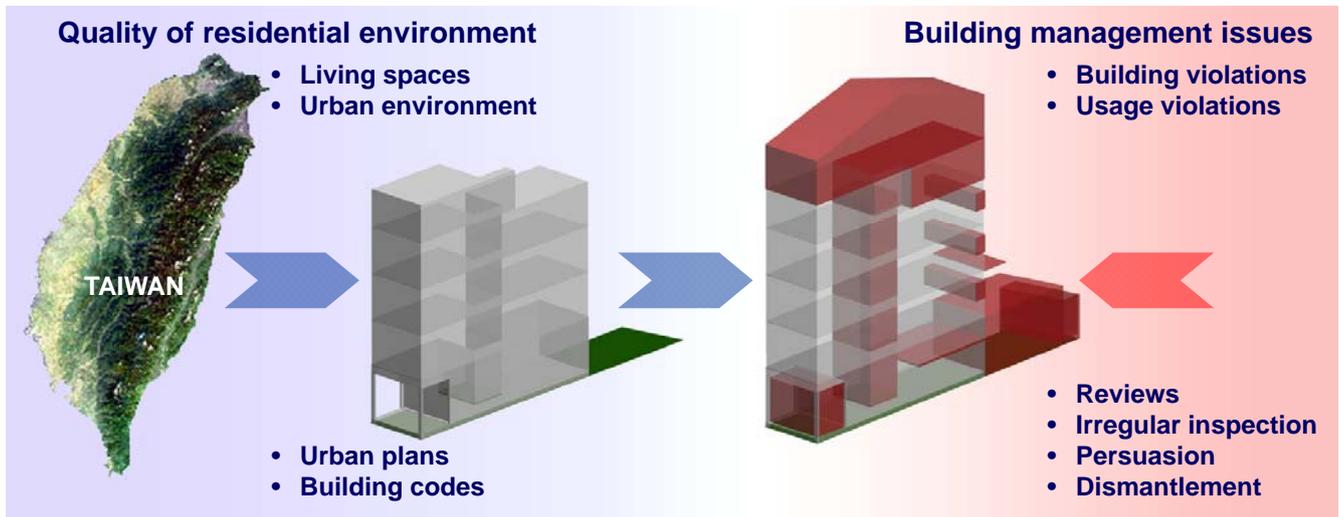
時 間	項 目	主 講 人
13:40 ~ 14:00	報到	
14:00 ~ 14:05	主持人引言	洪德勝 理事長
14:05 ~ 15:20	1. 違章建築處理要點 2. 政策說明 3. 執行方式	臺南市政府工務局使管科 曾鵬光 科 長
15:20 ~ 15:40	4. 公寓大廈管理條例施行細則 5. 臺南市政府工務局/申請撥付公寓大廈公共管理基金所需檢附之資料	臺南市政府工務局使管科 曾鵬光 科 長
15:40 ~ 16:00	意見交流/會員業務提問	洪德勝 理事長 曾鵬光 科 長





修訂

# 臺南市政府違章建築處理要點 (草案)



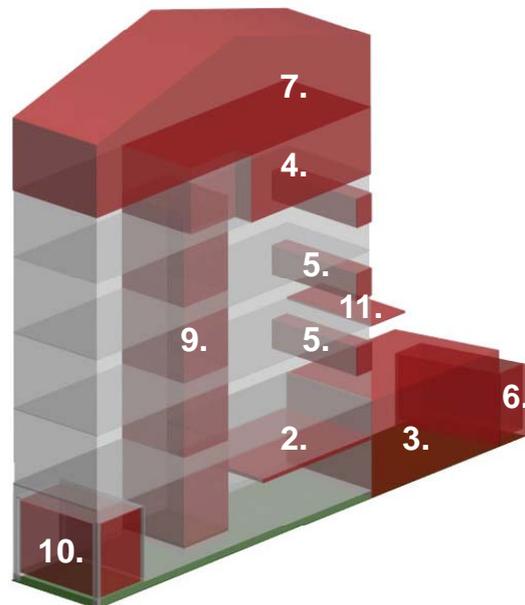
臺南市政府工務局

## 簡報內容

- 前言
- 條文修正說明

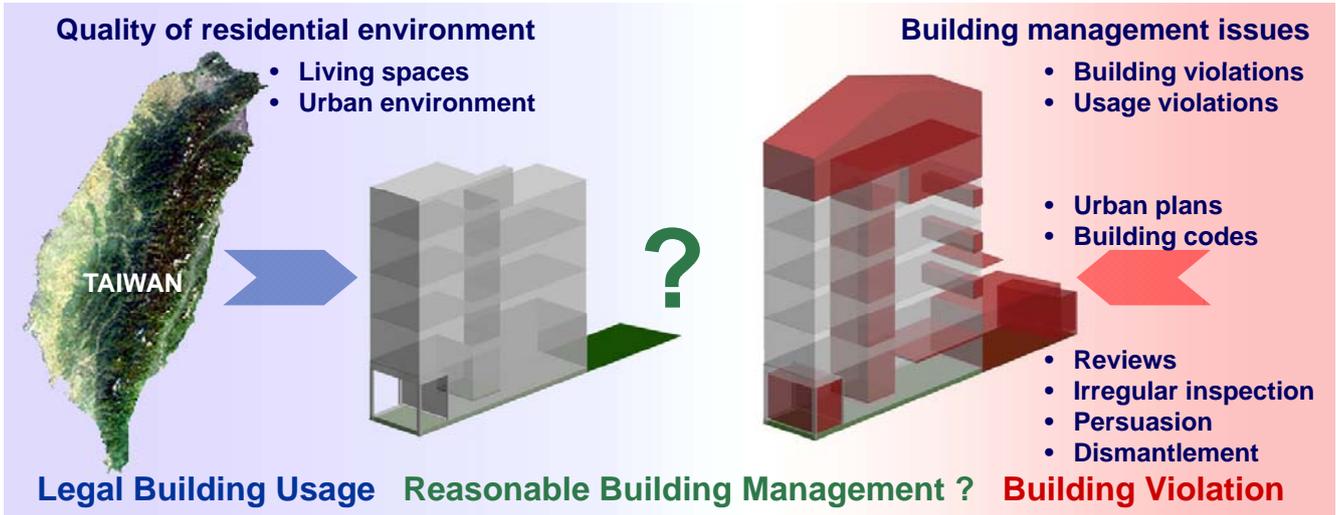
1. 全部違章建築
2. 夾層違章建築
3. 法定空地違章建築
4. 露臺違章建築
5. 陽臺違章建築
6. 防火間隔或防火巷違章建築
7. 屋頂（避難）平臺違章建築
8. 圍牆違章建築
9. 天井違章建築
10. 騎樓或無遮簷人行道違章建築
11. 採光罩違章建築
12. 遮陽棚違章建築
13. 貨櫃屋違章建築
14. 鴿舍違章建築
15. 廣告物違章建築
  1. 高速公路兩側大型違規廣告物
  2. 竹木造鷹架廣告物
16. 其他：
  1. 政府機關、學校違章建築
  2. 宗教場所違章建築

違章建築類型



# 前言

- 鑑於近年違章建築型態多樣化，為簡化本市違章建築管理並有效的處理臺南市既存違章建築及遏止新違章建築之增加，明訂優先執行拆除之違章建築處理對象，以維護公共安全及市容觀瞻，特修訂臺南市違章建築處理要點



02/16

## 條文修正說明

第一點		
修正規定	現行規定	說明
一、臺南市政府（以下簡稱本府）為有效處理臺南市既存違章建築及遏止新違章建築之增加，以維護公共安全及市容觀瞻，特訂定本要點。	臺南市政府（以下簡稱本府）為有效處理臺南市既存違章建築及遏止違章建築之增加，以維護公共安全及市容觀瞻，特訂定本要點。	違章建築處理要點訂定原意。

03/16

第二點		
修正規定	現行規定	說明
<p>二、本要點用詞，定義如下：</p> <p><b>1、新違章建築</b>：指民國九十九年十二月二十五日以後領得使用執照之擅自建造建築物。</p> <p><b>2、既存違章建築</b>：指民國九十九年十二月二十四日以前領得使用執照之擅自建造建築物。</p> <p><b>3、施工中違章建築</b>：未經申請建築許可擅自建造違章建築物，其柱、梁、樓版、外牆尚在施工中，結構體尚未完成者。</p>		<p>一、<b>本點新增。</b></p> <p>二、本府轄內違章建築類型定義，區分為既存違章建築、新違章建築，施工中違章建築。</p>

04/16

第三點		
修正規定	現行規定	說明
<p>三、違章建築之拆除依其位置、結構及實際現況，以下列方式執行：</p> <p><b>1、一般違章建築</b>，以現有人力及簡易機具辦理拆除。</p> <p><b>2、規模較大、執行困難、具危險性或現有人力及簡易機具無法辦理拆除</b>之違章建築，視經費預算編列情形委外執行拆除。</p> <p>前項違章建築之拆除，<b>除得以保留鋼筋混凝土造、鋼骨鋼筋混凝土造或鋼構造之柱梁外，其餘構造應全部拆除。另以鐵捲門佔用騎樓以致阻礙通行者，得保留其軌道，其餘應全部拆除。</b></p>	<p>二、違章建築之拆除依其位置、結構及實際現況，以下列方式執行：</p> <p><b>1、一般違章建築</b>，以現有人力及簡易機具辦理拆除。</p> <p><b>2、規模較大、執行困難或有危險性之違章建築</b>，視經費預算編列情形委外執行拆除。</p> <p>前項違章建築之拆除以達不堪使用程度為原則。</p>	<p>一、說明無法處理之違章建築得委外辦理情形。</p> <p>二、現行規定違章建築拆除<b>不堪使用程度界定不明</b>。故本點明訂拆除違章建築物時，<b>屋頂、外牆部分以全部拆除為標準</b>，但基於鄰房及拆除作業人員安全考量其鋼筋混凝土造、鋼骨鋼筋混凝土造或鋼構造者之柱梁得免拆除，以保持違章建築物結構安全。</p> <p><b>三、騎樓設置鐵捲門阻礙通行之違章建築物，非屬鐵捲門軌道者全數拆除。</b></p>

05/16

第四點		
修正規定	現行規定	說明
<p>四、優先執行拆除之違章建築：</p> <p>(一)興辦公共建設須拆除者。</p> <p><u>(二)妨礙公共安全者，其情形如下：</u></p> <p><u>1、占用建築技術規則設計施工篇第九十九條所稱屋頂避難平台，致法定面積不足。</u></p> <p><u>2、經本府經濟發展局認定供特定行業營業之建築物，違章建築增加室內面積，尚在營業中。</u></p> <p><u>3、其他經本府公告供公眾使用建築物，違章建築增加室內面積，尚在使用中。</u></p>	<p>四、優先執行拆除之違章建築：</p> <p>(一)興辦公共設施工程須拆除者。</p> <p>(二)重大妨礙公共安全者。</p>	<p>一、界定妨礙公共安全優先拆除對象：</p> <p>1、占用建築技術規則設計施工篇第九十九條屋頂避難平台以致未達條文所規定，屋頂避難平台應留設最小法定面積者。</p> <p>2、經本府經濟發展局認定為特定行業(視聽歌唱、三溫暖、舞廳、舞場、酒家、酒吧、特種咖啡茶室及電子遊戲場業)且尚在營業中之建築物</p> <p>3、本府公告之供公眾使用建築物，如有擅自增加室內面積尚在使用中者。</p>

06/16

第四點		
修正規定	現行規定	說明
<p><u>(三)妨礙公共交通者，其情形如下：</u></p> <p><u>1、占用屬道路交通管理處罰條例第三條第1項第1款所稱之公路、街道或巷術，經本府工務局裁罰仍未改善。</u></p> <p><u>2、占用非計畫道路且供公眾通行，經本府警察局裁罰仍未改善。</u></p>	<p>(三)占用公共設施用地或已新闢完成之都市計畫道路、公園、綠地，致影響公共安全及市容觀瞻者。</p>	<p>二、重新界定妨礙都市計畫道路公共交通優先拆除對象：</p> <p>1、占用已開闢之計畫道路、市區道路、公路，經道路主管機關裁罰後仍未改善者。</p> <p>2、占用臺南市建築管理自治條例第六條所稱之現有巷道，經道路主管機關裁罰後仍未改善者。</p> <p>3、占用法定騎樓者，以騎樓違章建築物未淨空一點五公尺，經主管機關裁罰後仍未改善者。</p> <p>4、公共設施用地、公園、綠地，比同第八點國有土地或市有土地遭占用，則視土地遭占用之相關規定程序處理，予以刪除。</p> <p>5、影響市容觀瞻之違章建築，無法客觀定義，予以刪除。</p>

07/16

第四點		
修正規定	現行規定	說明
<p><u>(四)新違章建築，有下列各款情形之一者：</u></p> <p><u>1、法定空地水平增建超過三十平方公尺(以牆中心線測量室內面積為準，但無牆壁之雨遮或棚架不在此限)違章建築。</u></p> <p><u>2、法定空地垂直增建達二層樓以上違章建築。</u></p> <p><u>3、屋頂垂直增建達二層樓以上違章建築。</u></p> <p><u>4、占用法定騎樓，經本府警察局裁罰仍未改善。</u></p>	<p>(四)新取得使用執照後，未申請建築許可，增建或改建者。</p>	<p>四、九十九年十二月二十五日以後新領得使用執照者之違章建築，如涉擅自法定空地違建三十平方公尺或達二層樓以上者(即增建二樓)、屋頂違建垂直增建達二層樓以上(即增建二樓)之規模及占用法定騎樓者，即列入應優先拆除對象。</p>

08/16

第四點		
修正規定	現行規定	說明
<p><u>(五)既存違章建築，有下列各款情形之一者：</u></p> <p><u>1、面臨道路之法定空地垂直增建達三層樓以上違章建築。</u></p> <p><u>2、屋頂垂直增建達三層樓以上違章建築。</u></p> <p><u>3、占用法定騎樓致淨空寬度未達一點五公尺，且經本府警察局裁罰仍未改善。</u></p>		<p>五、九十九年十二月二十四日前領得使用執照之即存違建，如在面臨道路側之法地空地或屋頂違建垂直增建達三層樓以上者(即增建三樓)及占用法定騎樓致淨空寬度未達一點五公尺者，列入應優先拆除對象。</p>

09/16

第四點		
修正規定	現行規定	說明
<p><u>(六)施工中違章建築，有下列各款情形之一者：</u></p> <p><u>1、法定空地增建違章建築。</u></p> <p><u>2、屋頂垂直增建違章建築。</u></p>		<p>六、施工中違建，即查報時主要構造柱、梁、樓版、外牆尚在施工中，結構體尚未完成者除依建築法第九十三條規定辦理外，如有法定空地或屋頂違建者，列入應優先拆除對象</p>

10/16

第四點		
修正規定	現行規定	說明
<p>(七)其他經本府列入重大政策或專案執行者。</p> <p>前項各款優先執行拆除之違章建築，應按影響公共利益程度、建造日期及預算經費編列情形，由本府排定順序執行之。</p>	<p>(五)其他經本府列入重大政策或專案執行者。</p> <p>前項各款優先執行拆除之違章建築，應按影響公共利益程度、建造日期及預算經費編列情形，由本府排定順序執行之。</p>	<p>原文無修正。</p>

11/16

第五點		
修正規定	現行規定	說明
<p>五、本府工務局應將九十九年十二月二十五日以後新領得使用執照之建築物，造列清冊，通知區公所定期巡查及執行違章建築查察。</p> <p><u>前項查察，區公所認符合前點新違章建築規定者，應予查報；非符合前點規定者，應拍照列管，並按季造冊報本府建檔。</u></p> <p><u>前項未符前點規定之新違章建築，另定拆除計畫依分類分期予以列管拆除。</u></p>	<p>三、本府工務局應將新取得使用執照之建築物，造列清冊，通知區公所定期巡查及執行違章建築查報事項。</p>	<p>一、即存違章建築劃分日期，為九十九年十二月二十五日。</p> <p>二、本府業已於一百零三年五月一日函公告臺南市政府新取得使用執照複查機制作業計畫故九十九年十二月二十五日以後至一百零三年五月一日領得使用執照之建築物由本府工務局造冊，交由區公所進行違章建築查察。</p> <p>三、「新違章建築物」，未屬第四點規定者，則由區公所拍照造冊列管，每季呈報本府工務局建檔，後續另訂定拆除計畫依分類分期予以列管拆除。</p>

12/16

第六點		
修正規定	現行規定	說明
<p>六、區公所就既存違章建築認為符合第四點規定者，應予查報；未符合第四點規定者，應拍照列管，並按季造冊報本府建檔。</p> <p>前項未符合第四點規定之既存違章建築，另定拆除計畫依分類分期予以列管拆除。</p>		<p>一、本點新增。</p> <p>二、訂定九十九年十二月二十四日前領得使用執照之「既存違章建築物」，未屬第四點規定，則由區公所拍照造冊列管，每季呈報本府工務局建檔，後續另訂定拆除計畫依分類分期予以列管拆除。</p>

13/16

第七點

修正規定	現行規定	說明
<p>七、涉及土地所有權人要求拆除其地上他人之違章建築，以收回土地之私權爭執，應循民事訴訟程序解決。</p>	<p>五、涉及土地所有人要求拆除其地上他人之違章建築，以收回土地之私權爭執，應循民事訴訟程序解決。</p>	<p>一、點次變更。 二、文字修正。</p>

14/16

第八點

修正規定	現行規定	說明
<p>八、國有土地或市有土地遭占用建築者，土地管理機關應依其土地遭占用之相關規定程序處理。</p>	<p>六、國有土地或市有土地遭佔用建築者，土地管理機關應依其土地遭佔用之相關規定程序處理。</p>	<p>一、點次變更。 二、違章建築占有國有土地、市有土地、公共設施用地、公園用地、綠地用地，則依土地遭占用之相關規定程序處理。</p>

15/16

第九點

修正規定	現行規定	說明
<p>九、符合第四點規定之違章建築，於核判拆除處分書後之拆除改善期間內，經開業之建築師簽證檢討現況違章建築所增建之水平面積及垂直面積之建蔽率及容積率未逾法定建蔽率及容積率者，得先予列管並暫免列入優先執行拆除。</p> <p>前項列管，於領得使用執照後，始得解除。</p>		<p>一、本點新增。</p> <p>二、如屬優先執行拆除之違章建築物，於核判拆除處分書後，限定三十日內自行改善，改善期間違建人可委請建築師檢討現況違章建築所增加之水平、垂直面積，如符合法定建蔽率及容積率，為可補辦建造執照者，即列為程序違建，則可緩優先拆除，惟需完成程序申領得建造執照後，方可解除優先拆除列管。</p>

簡報結束 敬請賜正

# 臺南市政府違章建築處理要點(草案)

一、臺南市政府(以下簡稱本府)為有效處理臺南市既存違章建築及遏止新違章建築之增加,以維護公共安全及市容觀瞻,特訂定本要點。

二、本要點用詞,定義如下:

- (一) 新違章建築:指民國九十九年十二月二十五日以後領得使用執照之擅自建造建築物。
- (二) 既存違章建築:指民國九十九年十二月二十四日以前領得使用執照之擅自建造建築物。
- (三) 施工中違章建築:未經申請建築許可擅自建造違章建築物,其柱、梁、樓版、外牆尚在施工中,結構體尚未完成者。

三、違章建築之拆除依其位置、結構及實際現況,以下列方式執行:

- (一) 一般違章建築,以現有人力及簡易機具辦理拆除。
- (二) 規模較大、執行困難、具危險性或現有人力及簡易機具無法辦理拆除之違章建築,視經費預算編列情形委外執行拆除。

前項違章建築之拆除,除得以保留鋼筋混凝土造、鋼骨鋼筋混凝土造或鋼構造之柱梁外,其餘構造應全部拆除。另**以鐵捲門佔用騎樓以致阻礙通行者,得保留其軌道,其餘應全部拆除。**

四、優先執行拆除之違章建築:

- (一) 興辦公共建設須拆除者。
- (二) 妨礙公共安全者,其情形如下:
  - 1、 占用建築技術規則設計施工篇第九十九條所稱屋頂避難平台,致法定面積不足。
  - 2、 經本府經濟發展局認定供**特定行業**營業之建築物,違章建築增加室內面積,尚在營業中。
  - 3、 其他經本府公告供公眾使用建築物,違章建築增加室內面積,尚在使用中。
- (三) 妨礙公共交通者,其情形如下:
  - 1、 **占用屬道路交通管理處罰條例第三條第 1 項第 1 款所稱之公路、街道或巷弄,經本府工務局裁罰仍未改善。**
  - 2、 **占用非計畫道路且供公眾通行,經本府警察局裁罰仍未改善。**
- (四) 新違章建築,有下列各款情形之一者:
  - 1、 法定空地違建水平增建超過三十平方公尺(以牆中心線測量室內面積為準,但無牆壁之雨遮或棚架不在此限) 違章建築。
  - 2、 法定空地垂直增建達二層樓以上違章建築。
  - 3、 屋頂垂直增建達二層樓以上違章建築。
  - 4、 **占用法定騎樓,經本府警察局裁罰仍未改善。**
- (五) 既存違章建築,有下列各款情形之一者:
  - 1、 面臨道路之法定空地垂直增建達三層樓以上違章建築。

2、屋頂垂直增建達三層樓以上違章建築。

3、占用法定騎樓致淨空寬度未達一點五公尺，且經本府警察局裁罰仍未改善。

(六) 施工中違章建築，有下列各款情形之一者：

1、法定空地增建違章建築。

2、屋頂垂直增建違章建築。

(七) 其他經本府列入重大政策或專案執行者。

前項各款優先執行拆除之違章建築，應按影響公共利益程度、建造日期及預算經費編列情形，由本府排定順序執行之。

五、本府工務局應將九十九年十二月二十五日以後新領得使用執照之建築物，造列清冊，通知區公所定期巡查及執行違章建築查察。

前項查察，區公所認符合前點新違章建築規定者，應予查報；非符合前點規定者，應拍照列管，並按季造冊報本府建檔。

前項未符前點規定之新違章建築，另定拆除計畫依分類分期予以列管拆除。

六、區公所就既存違章建築認為符合第四點規定者，應予查報；未符合第四點規定者，應拍照列管，並按季造冊報本府建檔。

前項未符合第四點規定之既存違章建築，另定拆除計畫依分類分期予以列管拆除。

七、涉及土地所有權人要求拆除其地上他人之違章建築，以收回土地之私權爭執，應循民事訴訟程序解決。

八、國有土地或市有土地遭他人占用建築者，土地管理機關應依其土地遭占用之相關規定程序處理。

九、符合第四點規定之違章建築，於核判拆除處分書後之拆除改善期間內，經開業之建築師簽證檢討現況違章建築所增建之水平面積及垂直面積之建蔽率及容積率未逾法定建蔽率及容積率者，得先予列管並暫免列入優先執行拆除。

前項列管，於領得使用執照後，始得解除。

# 臺南市政府違章建築處理要點草案修正對照表

2015/12/07

修正規定	現行規定	說明
<p>一、臺南市政府(以下簡稱本府)為有效處理臺南市既存違章建築及遏止新違章建築之增加，以維護公共安全及市容觀瞻，特訂定本要點。</p>	<p>一、臺南市政府(以下簡稱本府)為有效處理臺南市既存違章建築及遏止違章建築之增加，以維護公共安全及市容觀瞻，特訂定本要點。。</p>	<p>一、本府違章建築處理要點訂定原意。</p>
<p>二、本要點用詞，定義如下：</p> <p>(一)新違章建築：指民國九十九年十二月二十五日以後領得使用執照之擅自建造建築物。</p> <p>(二)既存違章建築：指民國九十九年十二月二十四日以前領得使用執照之擅自建造建築物。</p> <p>(三)施工中違章建築：未經申請建築許可擅自建造違章建築物，其柱、梁、樓版、外牆尚在施工中，結構體尚未完成者。</p>		<p>一、本點新增。</p> <p>二、本府轄內違章建築類型定義，區分為既存違章建築、新違章建築，施工中違章建築。</p>
<p>三、違章建築之拆除依其位置、結構及實際現況，以下列方式執行：</p> <p>(一)一般違章建築，以現有人力及簡易機具辦理拆除。</p> <p>(二)規模較大、執行困難、<u>具危險性或現有人力及簡易機具無法辦理拆除</u>之違章建築，視經費預算編列情形委外執行拆除。</p> <p>前項違章建築之拆除，除得以保留鋼筋混凝土造、鋼骨鋼筋混凝土造或鋼構造之柱梁外，其餘構造應全部拆</p>	<p>二、違章建築之拆除依其位置、結構及實際現況，以下列方式執行：</p> <p>(一)一般違章建築，以現有人力及簡易機具辦理拆除。</p> <p>(二)規模較大、執行困難或有危險性之違章建築，視經費預算編列情形委外執行拆除。</p> <p>前項違章建築之拆除以達不堪使用程度為原則。</p>	<p>一、說明無法處理之違章建築得委外辦理情形。</p> <p>二、現行規定違章建築拆除不堪使用程度界定不明。故本點明訂拆除違章建築物時，屋頂、外牆部分以全部拆除為標準，但基於鄰房及拆除作業人員安全考量其鋼筋混凝土造、鋼骨鋼筋混凝土造或鋼構造者之柱梁得免拆除，以保持違章建築物結構安全。</p> <p>三、騎樓設置鐵捲門阻礙通行之違章建築物，非屬</p>

<p>除。另以鐵捲門佔用騎樓以致阻礙通行者，得保留其軌道，其餘應全部拆除。</p>		<p>鐵捲門軌道者全數拆除。</p>
<p>四、優先執行拆除之違章建築：</p> <p>(一) 興辦公共建設須拆除者。</p> <p>(二) <u>妨礙公共安全者，其情形如下：</u></p> <p><u>1、占用建築技術規則設計施工篇第九十九條所稱屋頂避難平台，致法定面積不足。</u></p> <p><u>2、經本府經濟發展局認定供特定行業營業之建築物，違章建築增加室內面積，尚在營業中。</u></p> <p><u>3、其他經本府公告供公眾使用建築物，違章建築增加室內面積，尚在使用中。</u></p> <p>(三)<u>妨礙公共交通者，其情形如下：</u></p> <p><u>1、占用屬道路交通管理處罰條例第三條第 1 項第 1 款所稱之公路、街道或巷衕，且經本府工務局裁罰仍未改善。</u></p> <p><u>2、占用非計畫道路且供公眾通行，且經本府警察局裁罰仍未改善。</u></p> <p>(四)<u>新違章建築，有下列各款情形之一者：</u></p> <p><u>1、法定空地水平增建超過三十平方公尺(以牆中心線測量室內面積為準，但無牆壁之雨遮或棚架不在此限)違</u></p>	<p>四、優先執行拆除之違章建築：</p> <p>(一) 興辦公共設施工程須拆除者。</p> <p>(二) 重大妨礙公共安全者。</p> <p>(三) 占用公共設施用地或已新闢完成之都市計畫道路、公園、綠地，致影響公共安全及市容觀瞻者。</p> <p>(四) 新取得使用執照後，未申請建築許可，增建或改建者。</p> <p>(五) 其他經本府列入重大政策或專案執行者。</p> <p>前項各款優先執行拆除之違章建築，應按影響公共利益程度、建造日期及預算經費編列情形，由本府排定順序執行之。</p>	<p>一、<u>界定妨礙公共安全優先拆除對象：</u></p> <p><u>1、占用建築技術規則設計施工篇第九十九條屋頂避難平台，以致未達條文所規定，屋頂避難平台應留設最小法定面積者。</u></p> <p><u>2、經本府經濟發展局認定為特定行業(視聽歌唱、三溫暖、舞廳、舞場、酒家、酒吧、特種咖啡茶室及電子遊戲場業)且尚在營業中之建築物</u></p> <p><u>3、本府公告之供公眾使用建築物，如有擅自增加室內面積，尚在使用中者。</u></p> <p>二、<u>重新界定妨礙都市計畫道路公共交通優先拆除對象及本府權責機關分工如下：</u></p> <p><u>1、占用計畫道路已徵收且開闢完成或已供通行未徵收且有公用地役權存在，遭圍阻或設置障礙物，由本府工務局依市區道路條例裁罰。</u></p> <p><u>2、占用計畫道路已供通行未徵收且不具有公用地役權，遭圍阻或設置障礙物，由本府警察局依道路交通管理處罰條例裁罰。</u></p> <p><u>3、占用法定騎樓者，由本府警察局依道路交通</u></p>

<p><u>章建築。</u></p> <p><u>2、法定空地垂直增建達二層樓以上違章建築。</u></p> <p><u>3、屋頂垂直增建達二層樓以上違章建築。</u></p> <p><u>4、占用法定騎樓，經本府警察局裁罰仍未改善。</u></p> <p>(五)<u>既存違章建築，有下列各款情形之一者：</u></p> <p><u>1、面臨道路之法定空地垂直增建達三層樓以上違章建築。</u></p> <p><u>2、屋頂垂直增建達三層樓以上違章建築。</u></p> <p><u>3、占用法定騎樓致淨空寬度未達一點五公尺，且經本府警察局依道路交通管理處罰條例第八十二條裁罰仍未改善。</u></p> <p>(六)<u>施工中違章建築，有下列各款情形之一者：</u></p> <p><u>1、法定空地增建違章建築。</u></p> <p><u>2、屋頂垂直增建違章建築。</u></p> <p>(七)其他經本府列入重大政策或專案執行者。前項各款優先執行拆除之違章建築，應按影響公共利益程度、建造日期及預算經費編列情形，由本府排定順序執行之。</p>		<p>管理處罰條例裁罰。</p> <p>四、九十九年十二月二十五日以後新領得使用執照者之違章建築，如涉擅自法定空地違建三十平方公尺或達二層樓以上者(即增建二樓)、屋頂違建垂直增建達二層樓以上(即增建二樓)之規模者及占用法定騎樓者，即列入應優先拆除對象。</p> <p>五、九十九年十二月二十四日前領得使用執照之既存違建，如在面臨道路側之法地空地或屋頂違建垂直增建達三層樓以上者(即增建三樓)及占用法定騎樓致淨空寬度未達一點五公尺者，即列入應優先拆除對象。</p> <p>六、另施工中違建，即查報時主要構造柱、梁、樓版、外牆尚在施工中，結構體尚未完成者，除依建築法第九十三條規定辦理外，如有法定空地或屋頂違建者，列入應優先拆除對象。</p> <p>七、公共設施用地、公園、綠地，比同第八點國有土地或市有土地遭占用，則視土地遭占用之相關規定程序處理，予以刪除。</p> <p>八、影響市容觀瞻之違章建築，無法客觀定義，予以刪除。</p>
<p>五、本府工務局應將<u>九十九年十</u></p>	<p>三、本府工務局應將新取得使用</p>	<p>一、本府業已於一百零一年</p>

<p><u>二月二十五日以後新領得使用執照之建築物，造列清冊，通知區公所定期巡查及執行違章建築查察。</u></p> <p><u>前項查察，區公所認符合前點新違章建築規定者，應予查報；非符合前點規定者，應拍照列管，並按季造冊報本府建檔。</u></p> <p><u>前項未符前點規定之新違章建築，另定拆除計畫依分類分期予以列管拆除。</u></p>	<p>執照之建築物，造列清冊，通知區公所定期巡查及執行違章建築查報事項。</p>	<p>十二月二十四日府工使二字第第一〇一一〇四一一七九號函公告既存違章建築劃分日期，為九十九年十二月二十五日。</p> <p>二、本府業已於一百零三年五月一日府工使二字第第一〇三〇四〇九一七七號函公告臺南市政府新取得使用執照複查機制作業計畫；惟本府新違章建築屬九十九年十二月二十五日以後新領得使用執照之擅自建造建築物，故九十九年十二月二十五日以後至一百零三年五月一日領得使用執照之建築物由本府工務局造冊，交由區公所進行違章建築查察。</p> <p>三、訂定九十九年十二月二十五日以後新領得使用執照之「新違章建築物」，未屬第四點規定者，則由區公所拍照造冊列管，每季呈報本府工務局建檔，後續另訂定拆除計畫依分類分期予以列管拆除。</p>
<p>六、區公所就既存違章建築認為符合第四點規定者，應予查報；未符合第四點規定者，應拍照列管，並按季造冊報本府建檔。</p> <p>前項未符合第四點規定之既存違章建築，另定拆除計畫依分類分期予以列管拆除。</p>		<p>一、本點新增。</p> <p>二、訂定九十九年十二月二十四日前領得使用執照之「既存違章建築物」，未屬第四點規定，則由區公所拍照造冊列管，每季呈報本府工務局建檔，後續另訂</p>

		定拆除計畫依分類分期予以列管拆除。
七、涉及土地所有權人要求拆除其地上他人之違章建築，以收回土地之私權爭執，應循民事訴訟程序解決。	五、涉及土地所有人要求拆除其地上他人之違章建築，以收回土地之私權爭執，應循民事訴訟程序解決。	一、點次變更。 二、文字修正。
八、國有土地或市有土地遭占用建築者，土地管理機關應依其土地遭占用之相關規定程序處理。	六、國有土地或市有土地遭佔用建築者，土地管理機關應依其土地遭佔用之相關規定程序處理。	一、點次變更。 二、違章建築占有國有土地、市有土地、公共設施用地、公園用地、綠地用地，則依土地遭占用之相關規定程序處理。
九、符合第四點規定之違章建築，於核判拆除處分書後之拆除改善期間內，經開業之建築師簽證檢討現況違章建築所增建之水平面積及垂直面積之建蔽率及容積率未逾法定建蔽率及容積率者，得先予列管並暫免列入優先執行拆除。前項列管，於領得使用執照後，始得解除。		一、本點新增。 二、如屬優先執行拆除之違章建築物，於核判拆除處分書後，限定三十日內自行改善，改善期間違建人可委請建築師檢討現況違章建築所增加之水平、垂直面積，如符合法定建蔽率及容積率，為可補辦建造執照者，即列為程序違建，則可緩優先拆除，惟需完成程序申領得建造執照後，方可解除優先拆除列管。



- 名稱 公寓大廈管理條例施行細則
- 修正日期 民國 94 年 11 月 16 日
- 第 1 條 本細則依公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第六十二條規定訂定之。
- 第 2 條 本條例所稱區分所有權比例，指區分所有權人之專有部分依本條例第五十六條第三項測繪之面積與公寓大廈專有部分全部面積總和之比。建築物已完成登記者，依登記機關之記載為準。
- 同一區分所有權人有數專有部分者，前項區分所有權比例，應予累計。但於計算區分所有權人會議之比例時，應受本條例第二十七條第二項規定之限制。
- 第 3 條 本條例所定區分所有權人之人數，其計算方式如下：
- 一、區分所有權已登記者，按其登記人數計算。但數人共有一專有部分者，以一人計。
  - 二、區分所有權未登記者，依本條例第五十六條第一項圖說之標示，每一專有部分以一人計。
- 第 4 條 本條例第七條第一款所稱公寓大廈本身所占之地面，指建築物外牆中心線或其代替柱中心線以內之最大水平投影範圍。
- 第 5 條 本條例第十八條第一項第一款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金，依下列標準計算之：
- 一、新臺幣一千萬元以下者為千分之二十。
  - 二、逾新臺幣一千萬元至新臺幣一億元者，超過新臺幣一千萬元部分為千分之十五。
  - 三、逾新臺幣一億元至新臺幣十億元者，超過新臺幣一億元部分為千分之五。
  - 四、逾新臺幣十億元者，超過新臺幣十億元部分為千分之三。
- 前項工程造價，指經直轄市、縣（市）主管建築機關核發建造執照載明之工程造價。
- 政府興建住宅之公共基金，其他法規有特別規定者，依其規定。
- 第 6 條 本條例第二十二條第一項第一款所稱區分所有權總價，指管理負責人或管理委員會促請該區分所有權人或住戶改善時，建築物之評定標準價格及當期土地公告現值之和。
- 第 7 條 本條例第二十五條第三項所定由區分所有權人互推一人為召集人，除規約另有規定者外，應有區分所有權人二人以上書面推選，經公告十日後生效。
- 前項被推選人為數人或公告期間另有他人被推選時，以推選之區分所有權人人數較多者任之；人數相同時，以區分所有權比例合計較多者任之。新被推選人與原被推選人不為同一人時，公告日數應自新被推選人被推選之

次日起算。

前二項之推選人於推選後喪失區分所有權人資格時，除受讓人另為意思表示者外，其所為之推選行為仍為有效。

區分所有權人推選管理負責人時，準用前三項規定。

第 8 條 本條例第二十六條第一項、第二十八條第一項及第五十五條第一項所定報備之資料如下：

- 一、成立管理委員會或推選管理負責人時之全體區分所有權人名冊及出席區分所有權人名冊。
- 二、成立管理委員會或推選管理負責人時之區分所有權人會議會議紀錄或推選書或其他證明文件。

直轄市、縣（市）主管機關受理前項報備資料，應予建檔。

第 9 條 本條例第三十三條第二款所定無線電臺基地臺等類似強波發射設備，由無線電臺基地臺之目的事業主管機關認定之。

第 10 條 本條例第二十六條第一項第四款、第三十五條及第三十六條第八款所稱會計憑證，指證明會計事項之原始憑證；會計帳簿，指日記帳及總分類帳；財務報表，指公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表及財產目錄、費用及應收未收款明細。

第 11 條 本條例第三十六條所定管理委員會之職務，除第七款至第九款、第十一款及第十二款外，經管理委員會決議或管理負責人以書面授權者，得由管理服務人執行之。但區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。

第 12 條 本條例第五十三條所定其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區，指下列情形之一：

- 一、依建築法第十一條規定之一宗建築基地。
- 二、依非都市土地使用管制規則及中華民國九十二年三月二十六日修正施行前山坡地開發建築管理辦法申請開發許可範圍內之地區。
- 三、其他經直轄市、縣（市）主管機關認定其共同設施之使用與管理具有整體不可分割之地區。

第 13 條 本條例所定之公告，應於公寓大廈公告欄內為之；未設公告欄者，應於主要出入口明顯處所為之。

第 14 條 本細則自發布日施行。

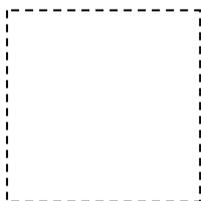
## 申請撥付公寓大廈公共管理基金所需檢附之資料

1.  申請書 1 份。格式如附件一  
(請用管理委員會/管理負責人名義提出，管理委員會(主任委員)/管理負責人 大小章)
2.  組織報備證明影本及核准公文影本。
3.  使用執照影本。
4.  公共設施、設備及圖說點交清冊正本。格式如附件二  
(按公寓大廈管理條例第 57 條規定移交辦理)
5.  公共基金繳款書正本及影本各 1 份。(管理委員會(主任委員)/管理負責人 大小章)
6.  管理組織金融機構開戶存摺影本。(管理委員會(主任委員)/管理負責人 大小章)
7.  領款收據正本 2 份。格式如附表三(管理委員會(主任委員)/管理負責人 大小章)

### 備註：

1. 檢附文件如為影本，申請人須核章且須蓋「本影本與正本相符，如有不實，願負一切法律責任」字樣。資料如有塗改一律請加蓋主任委員印章。
2. 請領公共基金金額填寫以使用執照存根記載為準。
3.  供管理組織檢核打✓，請全部符合後送件，以利核撥作業。

管理委員會



主任委員或  
管理負責人



(用印)

\_\_\_\_\_公寓大廈（社區）管理委員會（管理負責人）撥付公共基金申請書

申請日期： 年 月 日

文 號： 字 號

本公寓大廈業已依法成立公寓大廈管理組織，經貴府 年 月 日  
字第 號函同意報備登記在案，依公寓大廈管理條例第 57 條規定於  
年 月 日與起造人完成公共設施點交事宜，並於 銀行 分  
行開立銀行帳戶，請准予撥付起造人依公寓大廈管理條例第 18 條相關規定，繳納  
之公共基金新臺幣 元整，至本公寓大廈開立之專戶內。

此致 臺南市政府

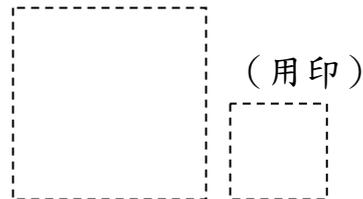
管理委員會（管理負責人）：

主任委員或管理負責人：

地 址：

連絡人：

連絡電話：



臺南市( )公寓大廈共用部分、約定共用部分與附屬設施點交表

建築物概要	地址	臺南市 區			
	地段地號		使用執照號碼		
	戶數	戶	樓層數		
	升降機數量	座	汽車停車位	平面位	機械位

※建築物概要由起造人填寫，並依法負其責任，管理委員會或管理負責人確認之。

相關文件	項目	圖說/文件有無	項目	圖說/文件有無	
	關	1. 建築物竣工圖	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	2. 約定專有、共用、約定共用部分之配置圖	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
3. 住戶連絡姓名、電話		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	4. 相關會議紀錄	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
5. 各戶面積坪數表		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	6. 規約	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
項目		文件有無	內容		
7. 各項設施設備使用維護手冊		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	包含設施設備明細項目表、設備保固(證)書、設備使用維護說明書及其他相關文件		
8. 使用執照影本		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	與正本核對相符		
9. 防火材料裝修證明		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	公共區裝修材料防火證明文件		
10. 主要構造位置之工程圖樣及說明書		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	具有標示主要構造位置之工程圖樣及說明書		
11. 建築物變更構造所應遵守之法令規定及注意事項		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全		
附屬設施設備及圖說		項目	圖說有無	設備功能是否正常	承造(設置)廠商資料
		12. 消防設備圖說	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否：	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	13. 電氣設備圖說	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否：	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	14. 給排水設備圖說	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否：	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	15. 升降設備圖說	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否：	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	16. 監控系統圖說	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否：	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	17. 空氣調節設備圖說	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否：	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	18. 機械停車設備圖說	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否：	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
19. 其他( )	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否：	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		

※ 以上各項文件、圖說及設備之有無、功能是否正常、由管理委員會或管理負責人確認後填寫。

※ 本表係依據「公寓大廈管理條例」第57條製作；謹為就建築物公用設施、設備項目等圖說資料及功能正常之點交。其後續維修、保固仍應就雙方買賣契約、約定及相關消費者保護法令事項辦理。

※ 本表一式三份，起造人、管理委員會及臺南市政府工務局各執乙份。

※ 起造人如有數人時應以起造人名冊附表詳列，且應全體出席點交或出具委託書由他人代理。

簽章 (大小章)	雙方當事人同意以上點交已順利完成， <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 中華民國 年 月 日		
	起造人		管理委員會或 管理負責人 (管理組織及 主委或負責人章)

# 領款收據

茲收到 臺南市政府工務局撥付代收本公寓大廈之公共管理基金費用計新臺幣  
萬 千 佰 拾 元整，已撥入依法應設立之專戶儲存，如  
數領訖。

戶名：

帳號：

此 致

臺 南 市 政 府 工 務 局

領 款 人：

住 址：

中 華 民 國 年 月 日

