內政篇

行政規則

玉山國家公園管理處令　中華民國 104 年 7 月 15 日
營玉環字第 1041047160 號

訂定「玉山國家公園違章建築處理要點」，自即日生效。
附「玉山國家公園違章建築處理要點」

處　長　曾偉宏

玉山國家公園違章建築處理要點

第一章　總則

一、玉山國家公園管理處（以下簡稱本處）為實施建築管理，有效執行建築法有關違章建築（以下簡稱違建）之處理規定，特訂定本要點。

二、本要點用詞，定義如下：

(一) 新違建：指中華民國一百零一年四月二日以後新產生之違建。

(二) 既存違建：指中華民國一百零一年四月一日以前已存在之違建。

(三) 老舊房屋：指玉山國家公園計畫範圍於七十八年七月一日以前已存在之建築物。

(四) 壁體：指能達成區劃或分割以界定空間之固定設施。

(五) 防火間隔（巷）：指依建築技術規則建築設計施工編規定留設之防火空間。中華民國九十三年一月一日以後領有建造執照之建築基地，未標示防火間隔者，以距離地界線一點五公尺範圍內視為防火間隔。

(六) 非永久性建材：指除鋼筋混凝土（RC）、鋼骨（SC，不包含小尺寸之 H 型鋼）、鋼骨鋼筋混凝土（SRC）、加強磚造等以外之材料。

(七) 小尺寸之 H 型鋼：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。

(八) 修繕：指建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架，在原規模範圍內，以非永久性建材為修理或變更，且其中任何一種修繕項目未有過半者。

(九) 施工中違建：指工程尚未完成，現場有工人、機具、施工材料、廢料或已完成而尚未搬入使用者。

(十) 拍照列管：指違建違法情節輕微或既存違建得列入分類分期程序處理，而予以拍照建檔，暫免查報處分者。

(十一) 拍照存證：指違建完成時間之現場狀況或現有資料無法立即判定，而予以拍照建檔者。

(十二) 查報拆除：指違反建築法擅自搭建之違建，舉報並執行拆除。

第二章　新違建之處理

三、新違建應查報拆除。但符合第四點至第十五點規定應拍照列管者，不在此限。

前項拍照列管之新違建，經目的事業主管機關認定有妨礙公共安全、消防安全、公共通行、景觀風貌或古蹟保存維護者，應查報拆除。

依建築法規定強制拆除之建築物，違反規定重建者，除應查報拆除外，並依建築法第九十五條規定移送法辦。

四、領有使用執照之建築物原有外牆未拆除，於一樓陽臺加設鐵捲門、落地門窗或於二樓以上陽臺加窗者，應拍照列管。

五、建築物依法留設之窗口、陽臺，裝設透空率在百分之七十以上之欄柵式防盜窗，且留設淨高一百二十公分以上、淨寬七十五公分以上或內切直徑一百公分以上之有效開口而未上鎖者，應拍照列管。

本要點發布實施前已領有建造執照之建築物，裝設透空率在百分之七十以上之欄柵式防盜窗，其淨深未超過六十公分、面臨道路或基地內通路，且留設有效開口而未上鎖者，應拍照列管。

六、合法建築物外牆，以非永久性建材搭設之雨遮或遮陽板，其淨深未超過九十公分，應拍照列管。

七、夾層屋違建於中華民國一百零一年四月一日以前施工完成，並取得開業建築師或相關專業技師簽證認定無礙結構安全及消防安全之證明者，應拍照列管。

八、陽臺、欄杆或女兒牆（含一樓平臺及屋頂平臺）之修築，其高度在一點五公尺以下者，應拍照列管。

九、設置於法定空地之守望相助崗亭，其面積在四平方公尺以下、高度在二點五公尺以下，應拍照列管。

十、設置於建築物一樓法定空地或露臺之無壁體棚架，應拍照列管：

搭設面積與第六點雨遮或遮陽板規定面積及既存違建面積，合併計算在二十平方公尺以下。

十一、以竹、木或輕鋼架搭建之無壁體花架，應拍照列管。

十二、家禽、家畜棚舍、鴿舍或寵物籠舍等其高度在一點五公尺以下、面積在六平方公尺以下，應拍照列管。但經環境保護或動物保護主管機關認定違反相關法令者，應查報拆除。

十三、設置空氣調節設備，未占用巷道、防火間隔（巷）或法定停車空間，應拍照列管，但經環境保護主管機關認定違反相關法令者，應查報拆除。

十四、設置日常生活所需儲水器，符合下列各款規定者，應拍照列管：

(一) 使用權利規定：設置於地面應經土地所有權人同意，設置於屋頂須經直下方各層全體所有權人同意。

(二) 安全規定：

１、容量：二千二百公升以下。

２、高度：總高度（儲水器及其支撐構架）為二公尺以下。

３、位置：

(1) 地面型：不得占用巷道、無遮簷人行道、防火間隔（巷）或法定停車空間等。

(2) 屋頂型：

１、不得設置於違建上方。

２、設置於屋頂平臺者，應距女兒牆外緣二公尺以上。

(三) 景觀規定：不得妨礙景觀風貌等情形。

十五、碟形天線，直徑在一點二公尺以內，且高度在一點五公尺以下者，應拍照列管。

行動電話無線電接收器準用前項規定辦理。

第三章　施工中違建之處理

十六、施工中違建不符合本要點拍照列管之規定，且依法不得補辦建築執照，應要求立即停工並限期恢復原狀，逾期將由本處代為執行拆除作業。

十七、本處即時強制拆除施工中違建時，由違建查報人員會同拆除人員，將強制拆除通知書，現場交付違建所有人收執或於現場公告並拍照，並於五日內執行拆除作業。

第四章　既存違建之處理

十八、既存違建應拍照列管，列入分類分期計畫處理。但大型違建、列入本處專案處理或有危害公共安全、山坡地水土保持、妨礙公共交通、公共衛生及景觀風貌之違建，優先執行查報拆除。

前項危害公共安全、山坡地水土保持、妨礙公共交通、公共衛生、景觀風貌之認定原則如下：

(一) 危害公共安全：指有下列各目情形之一者：

１、供不特定對象使用，具高危險性及出入人員眾多之場所，如溫泉浴室、旅館、社會福利機構、學生宿舍、面積在三百平方公尺以上之大型餐廳等使用。

２、第一目以外供公眾使用建築物，經公共安全檢查，認定有阻礙或占用建築物逃生避難通道或違反屋頂避難平臺規定。

３、有傾頹、朽壞或有危害結構安全之虞，經鑑定有危害公共安全。

４、經消防主管機關認定妨礙消防安全。

(二) 危害山坡地水土保持：指水土保持法公布施行前位於山坡地範圍內，經山坡地主管機關認定有危害水土保持者。

(三) 妨礙公共交通：指占用道路、人行道或經交通、警察、消防等主管機關認定有影響公共交通者。

(四) 妨礙公共衛生：指有下列各目情形之一者：

１、妨礙衛生下水道之施作、埋設，或化糞池、排水溝渠之清疏。

２、經目的事業主管機關認定有危害居住環境衛生。

(五) 妨礙景觀風貌：指本處或經會同文化、環境保護、衛生等主管機關，認定其色彩、型式與週遭環境或人文、自然景觀衝突不協調者。

十九、第十八點所定列入專案處理之既存違建，指有下列各款情形之一者：

(一) 經依法撤銷建築執照案件。

(二) 配合政策計畫需要，經本處核定或目的事業主管機關移送應優先拆除。

(三) 阻礙或占用建築物防火間隔（巷）。

(四) 經民眾一再檢舉或相關單位移案，查察確屬違建或情節重大案件。

第五章　既存違建及老舊房屋之修繕

二十、既存違建以非永久性建材修繕，且符合下列各款規定之一者，應拍照列管：

(一) 依原規模無增加高度或面積之修繕行為。

(二) 既存圍牆修繕為鐵捲門型式，應以一處為限，其開門或做鐵捲門處得提高。但從地面至頂緣之高度不得超過二公尺。

(三) 增設屋頂綠化設施之行為。

違反前項規定修繕者，應查報拆除。

二十一、既存違建如因配合公共工程、衛生下水道接管工程或其他政府機關推動工程，自行拆除後賸餘部分，其修繕有結構安全之虞，致必須拆除修復者，得以非永久性建材，依原規模修復，並拍照列管。違反前項規模修復者，應查報拆除。

二十二、老舊房屋在原規模及原範圍內以非永久性建材修繕，應拍照列管。

第六章　違建拆除處理原則

二十三、違建處理順序如下：

第一軌

施工中查報之違建（非小規模可拍照列管案件），且無法補辦建築執照之案件。

第二軌

１、101 年 4 月 2 日以後查報之新違建（非小規模可拍照列管案件）。

２、101 年 4 月 1 日以前查報之既存違建（危害公共安全、水保等案件）。

３、阻礙衛生下水道工程或占用防火間隔（巷）之違建。

第三軌

1、104 年 4 月 1 日以前查報之既存違建（民眾一再檢舉案件）。

2、104 年 4 月 1 日以前查報之既存違建（涉有新建、增建、改建、修建及修繕行為案件）。

3、104 年 4 月 1 日以前查報之既存違建（專案處理或其他特殊狀況案件）。

第七章　附則

二十四、違建經查報，先制止其繼續施工，並依國家公園法第十四條及第二十五條處罰後，如經開業建築師檢討符合國家公園法、本園保護利用管制原則及建築法等相關法令規定，而得補辦建築執照者，得由違建所有人委託開業建築師檢具規定之相關書圖文件，依法申請補辦建築執照。

二十五、新違建除符合第四點至第十五點規定拍照列管者外，本處應查明違建所有人資料後，填具違建查報拆除處分書，依法完成送達程序後執行拆除。

二十六、應予查報拆除之違建，經查無違建所有人資料者，公示送達違建查報拆除處分書，並於送達生效日後執行拆除作業。

二十七、違章建築完成時間之判斷，除應依行政院農業委員會農林航空測量所航空攝影照片外，並以下列各款資料之一認定：

(一) 載明建築物建築完成日期之建物謄本。

(二) 房屋稅籍證明。

(三) 繳納自來水費或電費收據。

(四) 縣（市）政府製發之地形圖。

(五) 門牌編釘證明。

(六) 其他足資證明違建確實搭蓋時間之文件。

違建經勘查後，其建築完成時間無法判斷，且其材質非屬新穎者，得拍照存證。

二十八、本要點已定有容許誤差者，從其規定；其餘各項尺寸之容許誤差規定如下：

(一) 面積容許誤差為百分之三以下，且未超過三平方公尺。

(二) 高度容許誤差為百分之一以下，未超過三十公分，且未超過各樓層之高度者。

(三) 其他各部分尺寸容許誤差為百分之二以下，且未超過十公分。