

新北市違章建築處理原則

中華民國 114 年 7 月 9 日新北府工拆字第 1143263293 號令發布

一、新北市政府（以下簡稱本府）為有效執行新北市境內違章建築（以下簡稱違建）之管理及拆除，並合理分配人力、機具、經費等行政資源，以維護公共安全及市容觀瞻，特訂定本原則。

二、名詞解釋：

- （一）新違建：中華民國（以下同）九十八年六月二十五日以後建造之違建。
- （二）既存違建：九十八年六月二十四日以前建造之違建。
- （三）舊有房屋：都市計畫發布日（禁建日）或區域計畫公告日前已存在之建築物。
- （四）拍照列管：本原則明文特定類型、無法依現況或現有資料判定建造時間之違建，列入分類分期程序處理予以拍照建檔，並暫免查報處分。
- （五）修繕：依原規模且無增加高度或面積之修理或變更（誤差範圍：原高度未逾十公分；原長度誤差未逾十公分），其建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架，其中任何一種修繕項目累計未有過半，且以非永久性建材為限。
- （六）非永久性建材：除鋼筋混凝土、鋼骨（不包含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小尺寸型鋼）、鋼骨鋼筋混凝土、加強磚造以外之材料。

三、違建查報認定類別按附表新北市違章建築分類表歸類管理。

四、違建拆除區分為三軌執行，並按影響公共利益程度及年度拆除經費等資源分配原則，依序執行順序如下（如同屬二軌以上類型者，按前軌順序執行之）：

（一）第一軌：

- 1、當年度及近五年內產生之新違建。
- 2、招牌廣告及樹立廣告違規有下列情形之一者：

- (1) 經招牌廣告及樹立廣告主管機關裁罰在案，逾期未改善並移送拆除者。
 - (2) 經招牌廣告及樹立廣告主管機關認定有拆除必要者。
 - (3) 違反建築技術規則建築設計施工編第六十八條之規定，其主要部分未使用不燃材料。
- 3、配合國家及地方重大建設用地取得之公共設施工程用地之違建拆遷，並待需地機關徵收補償及拆遷公告程序完成後配合拆除。
 - 4、經本府各主管機關認有危害公共安全、妨礙公共交通、公共衛生、市容觀瞻應優先執行拆除之違建或經本府公共安全聯合稽查小組會議決議代為履行拆除之違建。
- (二) 第二軌：非屬第一軌之新違建。
- (三) 第三軌：違建符合下列情形之一者予以拍照列管：
- 1、既存違建。
 - 2、經各目的事業主管機關確認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，拆除退縮後之既存違建介面修復。
 - 3、依相關法令或經司法判決拆除退縮後之既存違建介面修復。
 - 4、高度為一層之舊有房屋，以非永久性建材，於原規模且不超過一百平方公尺範圍內修理或變更頂蓋、屋架或樑柱，得拍照列管（每戶以一次為限，所有權人需自行備妥施工前中後照片供本府後續查證）。

五、符合下列情形之一者，得免予查報：

- (一) 違反土地使用管制規定之已完工（含水平增建）違規案件。
- (二) 符合新北市合法建築物增設一定規模以下構造物處理要點規定者。