



# 臺南市政府工務局 違章建築及廣告物政令宣導

依據建築法相關規定，臺南市政府工務局針對轄區內違章建築進行系統性分類管理與依法處置，維護公共安全與都市秩序。

## 違章建築

未依建築相關法令申請、核准或變更使用之建築行為。

## 廣告物管理

招牌、看板及懸掛物須符合安全與設置規範。

## 公共安全

落實巡查、改善與依法處置，降低風險與環境疑慮。

# 一、違章建築定義及分類

建築法適用地區內，依法應申請主管建築機關審查許可並核發執照，而擅自建造之建築物，即屬違章建築。

## 新違章建築

民國 99年12月25日以後 興建完成之違章建築。

## 既存違章建築

民國 99年12月24日以前 興建完成之違章建築。

## 施工中違章建築

柱、樑、樓版、外牆等結構體尚在施工中，未取得許可擅自建造者。

## 非永久性建材

除鋼筋混凝土、鋼骨、加強磚造、磚石、木造以外之材料所構成者。

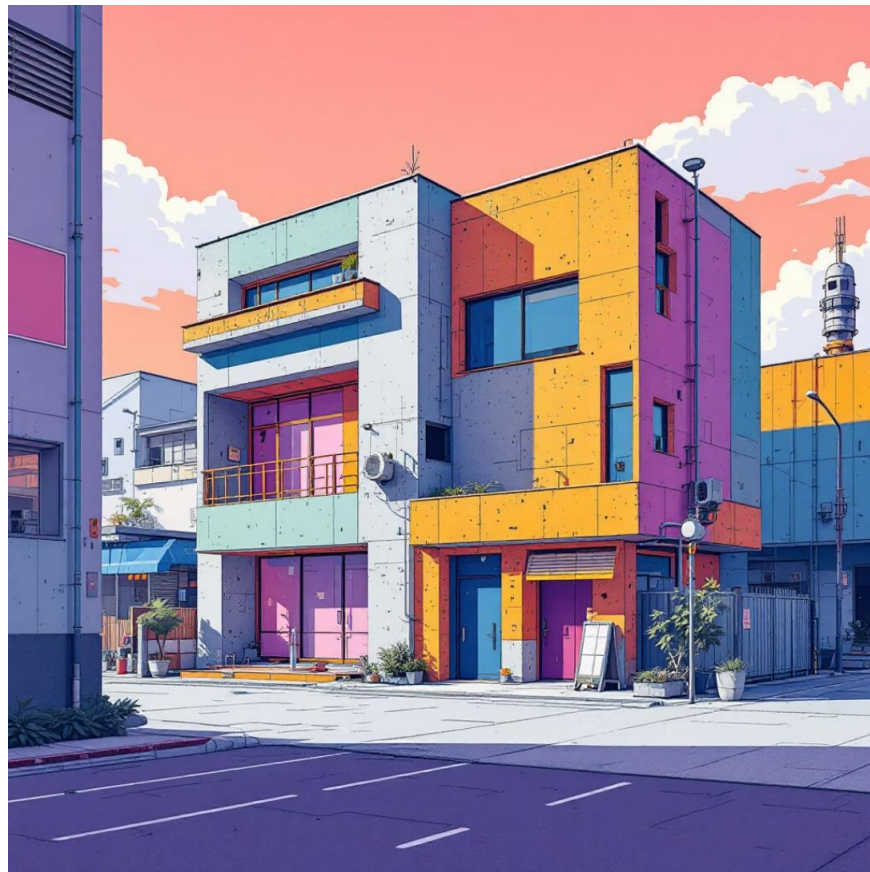
## 拍照列管

違章情節輕微，列入分類分期計畫處理，拍照建檔、暫免查報處分。

# 新違章建築 VS 既存違章建築

依建築完成日期區分，決定違章建築的查報與處理方式。

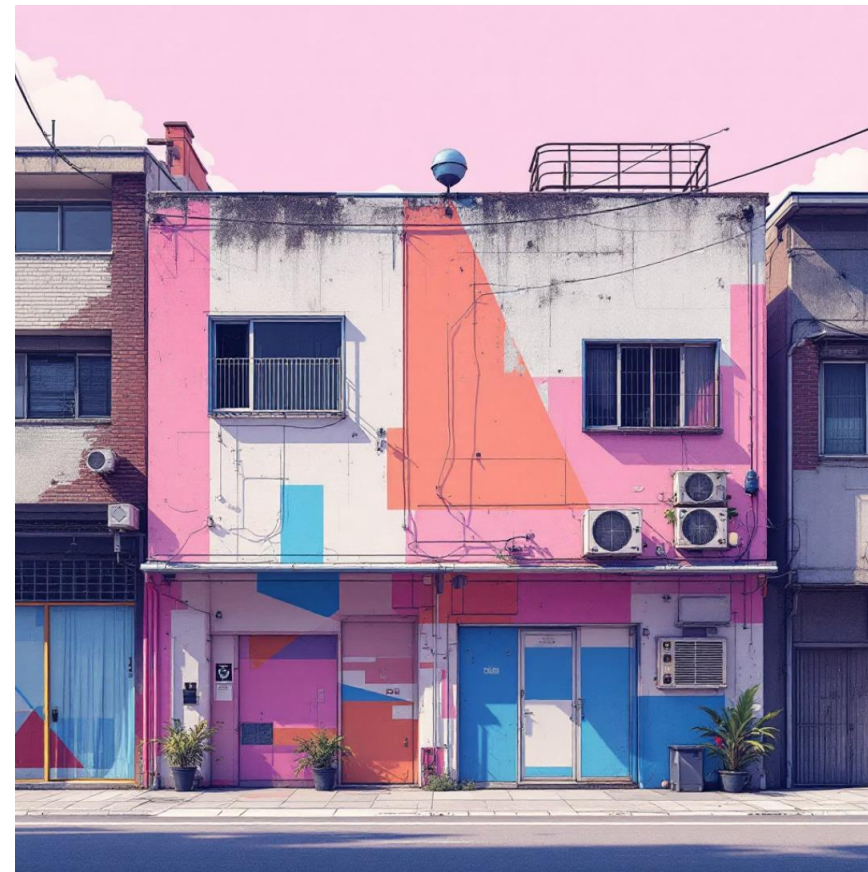
民國99年12月25日以後



新違章建築

民國 99年12月25日（含）以後 興建完成之違章建築，適用現行法規全面查報處分，不得援引既存違章建築之緩處規定。

民國99年12月24日以前



既存違章建築

民國 99年12月24日（含）以前 興建完成之違章建築，依規定得依違章情節輕重列入分類分期計畫。

新、既存違章建築之認定，以建築完成日期為準，日期認定攸關處分方式，請特別注意。

# 新違章建築與既存違章建築如何認定



藉由 GOOGLE 街景圖 比對同一土地於 99年12月25日 之後是否有產生新建建築物。

亦可透過 GOOGLE EARTH 比對同一建築物在 99年12月25日 之後，是否有增建、改建或其他變動情形

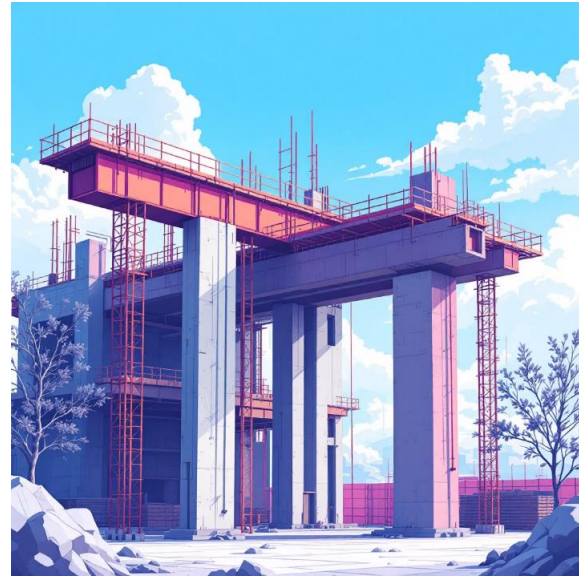
☐ 認定重點以 建築完成日期 為準；日期不同，適用的查報與處分方式也不同。

# 施工中違章建築

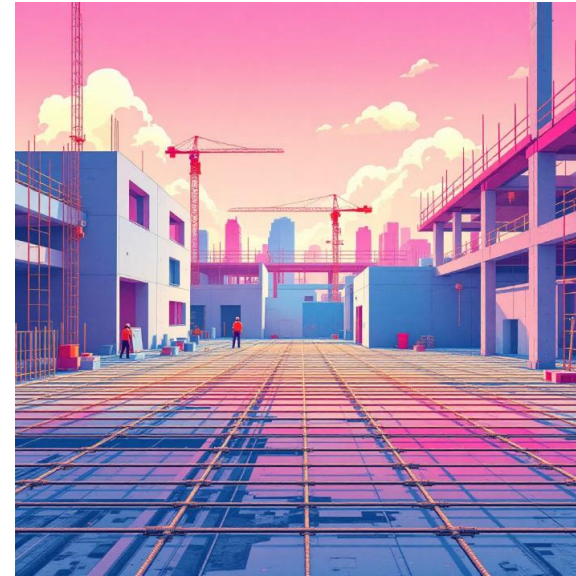
柱、樑、樓版、外牆等結構體尚在施工中，未取得許可擅自建造者。



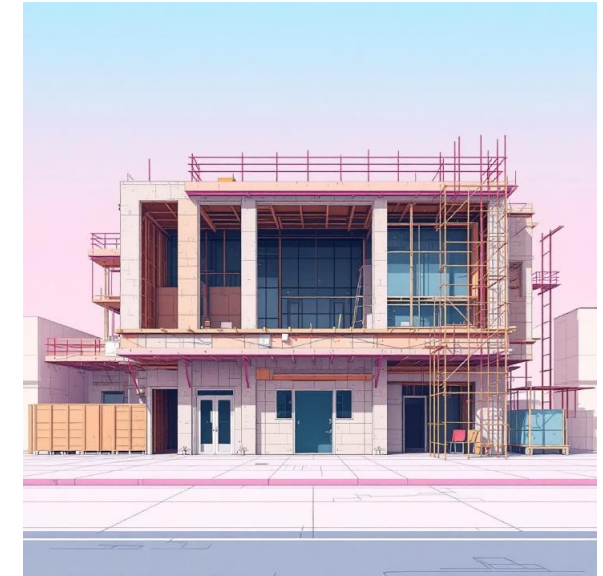
柱：裸露鋼筋、混凝土澆置中



樑：鋼筋未綁紮、混凝土未澆置



樓版：鋼筋網未綁紮、混凝土未澆置



外牆：未封閉

這類違章建築通常可從未完工的結構、裸露鋼筋、未封閉外牆。因仍處於施工階段，主管機關可依現場查察、航照圖、照片或民眾檢舉進行確認，並要求立即停工、補辦程序或拆除改善。

若持續違規施工，可能面臨裁罰、勒令停工、限期改善，情節重大者甚至會被強制拆除。實務上應及早確認建照、使用執照與施工內容是否相符，以降低後續處分風險。

# 違章建築範疇釐清

## ✓ 屬違章建築

建築物擅自增加高度或寬度，未依法申請許可之增、改建行為。

## ✗ 非違章建築範疇

擅自變更室內裝修或室內裝修施工，係屬裝修管理事項，不列入違章建築。

## ✗ 非建築物

警示錐、防撞桿等交通安全設施，不屬於建築物定義，不納入違章建築管理。



## 二、優先拆除對象（一）～（二）



### 興辦公共建設需要

因配合公共建設推動，經認定有拆除必要者，列為優先處理對象。



### 占用屋頂避難平台

占用建築技術規則第99條所稱之屋頂避難平台，致法定面積不足者。



### 特定行業營業增建

經本府經濟發展局認定供特定行業營業，違章增加室內面積且尚在營業中者。



### 公眾使用建築物增建

其他主管機關公告供公眾使用建築物，違章增加室內面積且尚在使用中者。



### 整幢違章供營業使用

整幢為違章建築且供營業使用，營業對象之認定由主管機關另行規定。

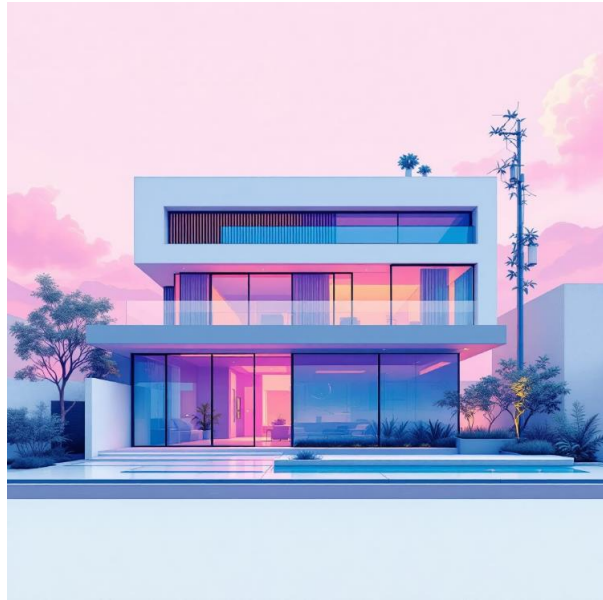
## 二、優先拆除對象（三）

- 占用公路、街道或巷街，經道路主管機關限期未完成改善者。
- 占用供公眾通行之非計畫道路，經本府警察局限期未完成改善者。



（三）妨礙公共交通

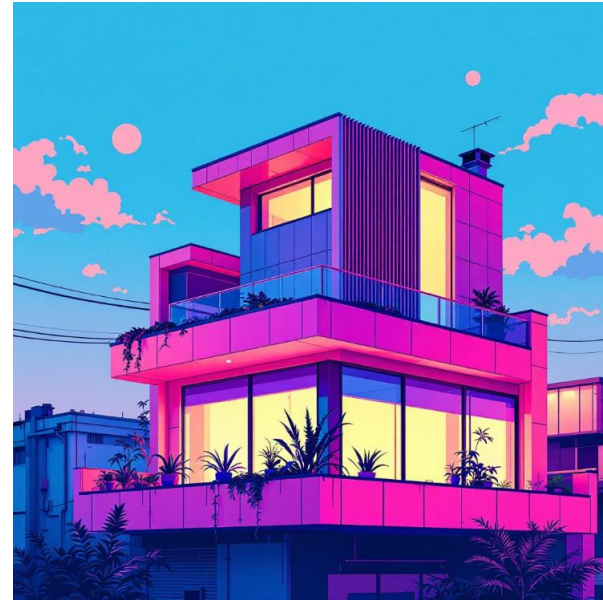
## 二、優先拆除對象（四）新違章建築



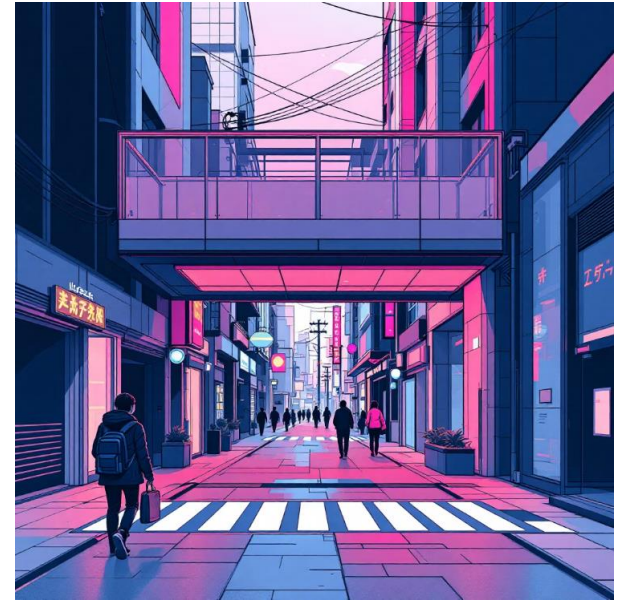
法定空地違建水平興建  
超過30平方公尺



法定空地垂直興建達二  
層樓以上



屋頂垂直興建達二層樓  
以上



占用法定騎樓，經警察  
局限期未完成改善者

## 二、優先拆除對象（五）既存違章建築



面臨道路之法定空地垂直增建達三層樓以上

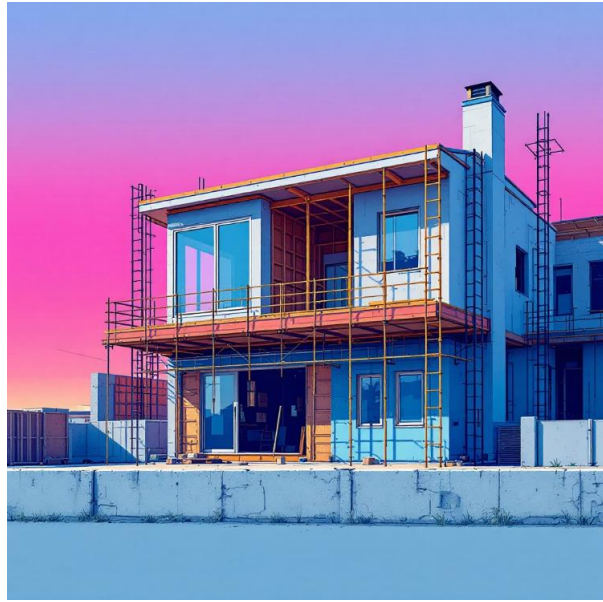


屋頂垂直增建達三層樓以上

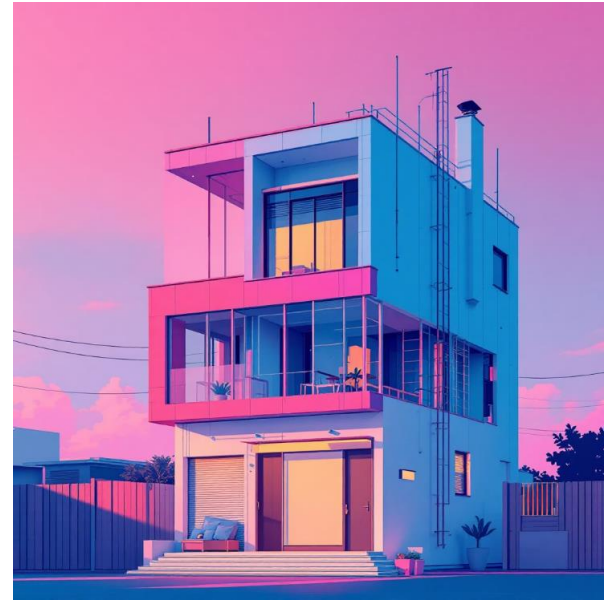


占用法定騎樓致淨空寬度未達1.5公尺，且經警察局限期未改善者

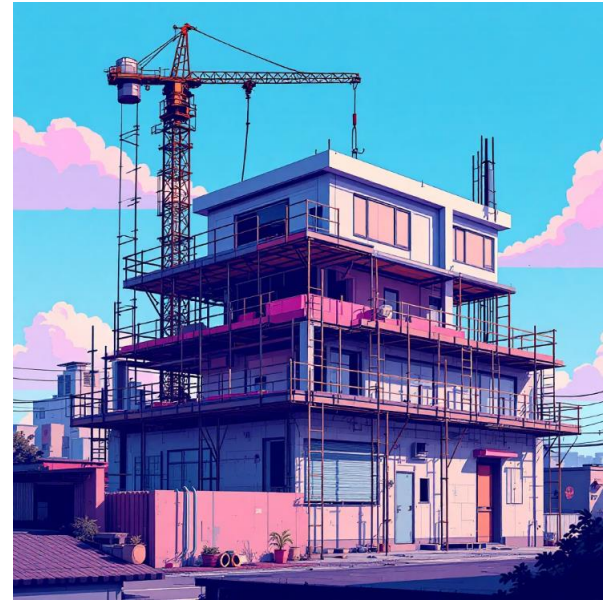
## 二、優先拆除對象（六）施工中違章建築



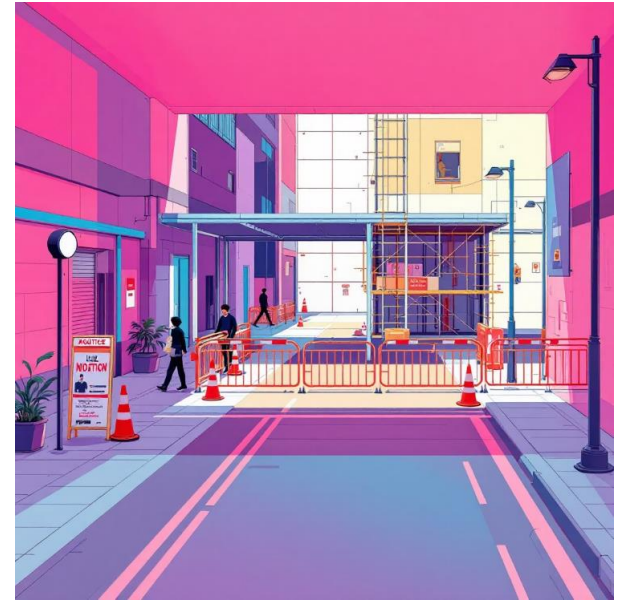
法定空地水平增建超過  
30平方公尺



法定空地垂直增建達二  
層樓以上



屋頂垂直增建達二層樓  
以上



占用法定騎樓，經警察  
局限期未完成改善者

## 二、優先拆除對象（七）

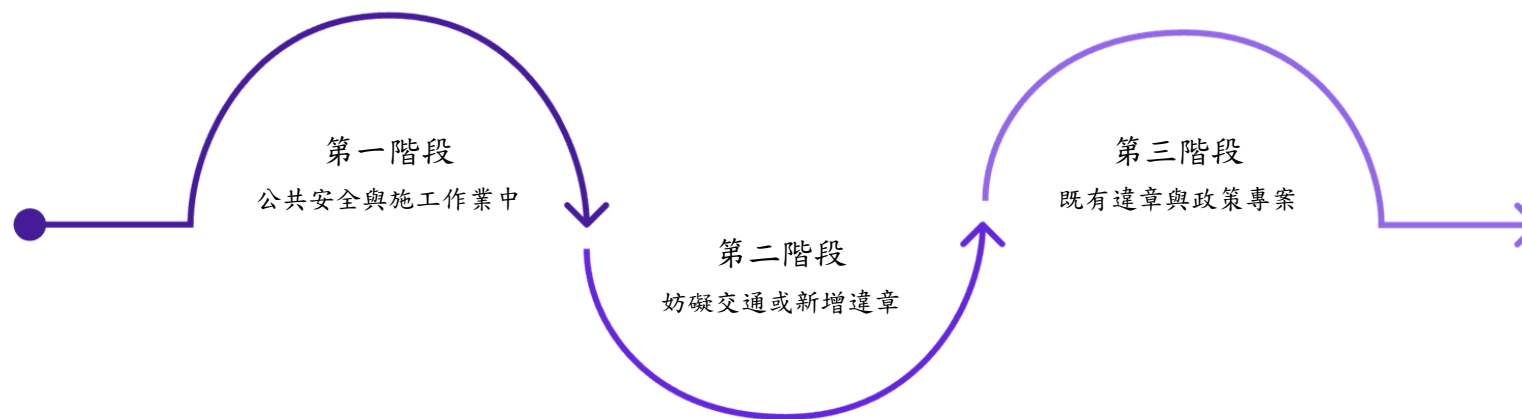
其他經主管機關或本府列入**重大政策或專案執行**，認定有拆除必要者，亦列為優先拆除對象。

此款為概括性規定，授權主管機關依實際施政需要，就重大政策或專案所涉違章建築，彈性納入優先處理範疇，確保政令推行之完整性與執行彈性。



# 三、優先拆除順序

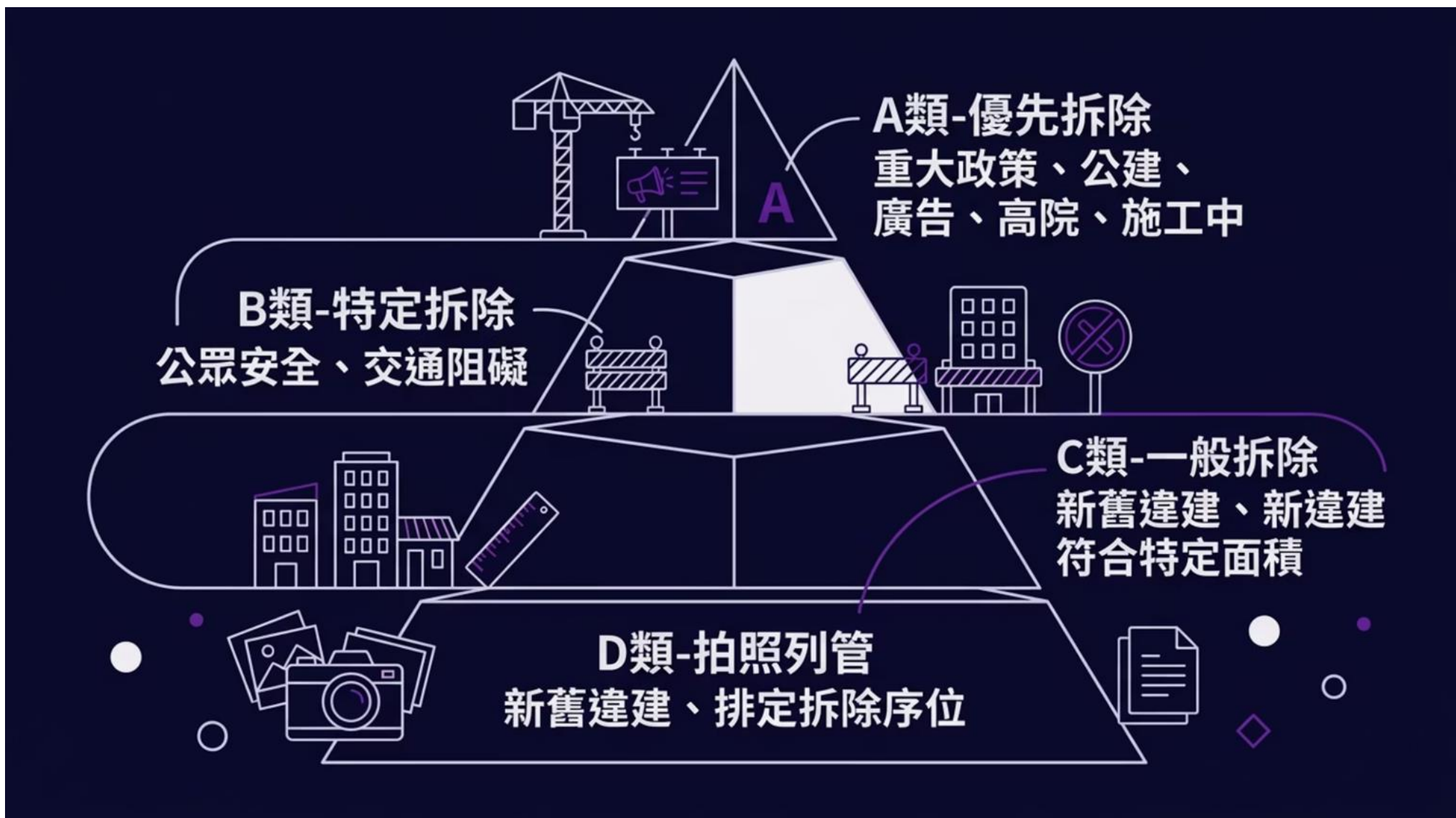
主管機關依違章建築類型、危害程度及政策需要，訂定明確之優先拆除順序，確保執行資源集中於影響公共安全與公益最重大之違章案件，落實依法行政原則。



各優先順序之認定，以本辦法規定為依據，主管機關得依實際情況調整執行時程，並應依規定完成通知程序後方得執行拆除作業。

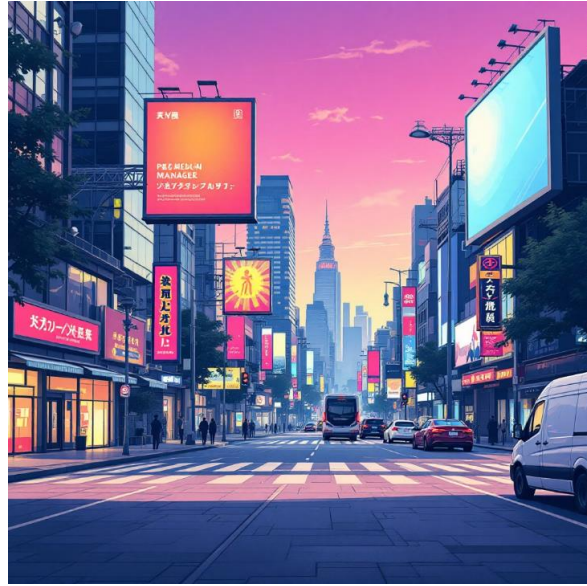
# 四、處理違章建築拆除計畫分類分期表

臺南市政府工務局將違章建築拆除案件分為四大類別：

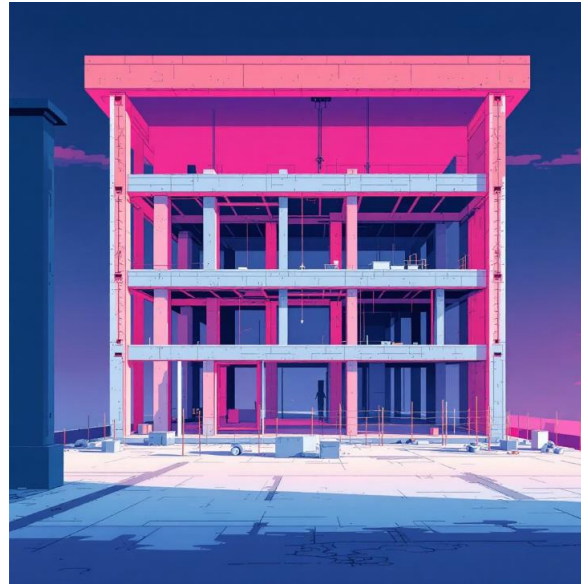


此分類分期表展示了臺南市政府工務局處理違章建築的優先順序和處理方式，確保執法資源的有效運用。

# A 優先案件



違規廣告物



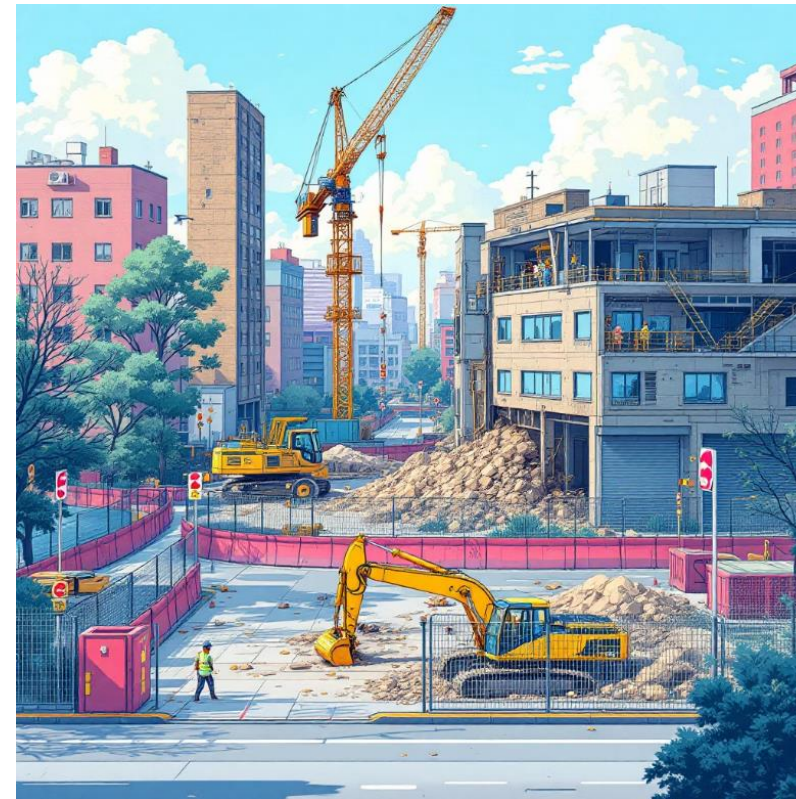
施工中違章建築



高等法院檢察



重大政策或者  
專案執行者



興辦公共建設

臺南市政府工務局將違章建築拆除案件分為四大類別：

此分類分期表展示了臺南市政府工務局處理違章建築的優先順序和處理方式，確保執法資源的有效運用。

## B 特定性案件



### 妨礙公共安全者

- 一、占用建築技術規則建築設計施工編第九十九條所稱屋頂避難平台，致法定面積不足。
- 二、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。
- 三、其他經本府公告供公使用建築物，違章建築增加室內面積，尚在使用中。
- 四、供營業使用之整幢違章建築。



### 妨礙公共交通者

- 一、占用屬道路交通管理處罰條例第三條第一項第一款所稱之公路、街道或巷衡，經道路主管機關裁罰仍未改善。
- 二、占用供公眾通行之非計畫道路，經本府警察局限期消除障礙、拆除或採取其他改善措施，屆期未完成者。



## C 一般性案件

- 新違章建築：一、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。二、法定空地垂直增建達二層樓以上違章建築。三、屋頂垂直增建達二層樓以上違章建築。四、占用法定騎樓，經本府警察局限期消除障礙、拆除或採取其他改善措施，屆期未完成
- 既存違章建築：一、面臨道路之法定空地垂直增建達三層樓以上違章建築。二、屋頂垂直增建達三層樓以上違章建築。三、占用法定騎樓致淨空寬度未達一點五公尺，且經本府警察局限期消除障礙、拆除或採取其他改善措施，屆期未完成
- 其他案件：一、家禽(畜)棚舍、鴿舍等，有下列各款情形之一者：1. 位處飛航管制區者。2. 經本府環境保護主管機關認定影響公共安全衛生者。二、開放空間違反「臺南市建築基地開放空間管理維護要點」之違章建築。



## D 拍照列管按序造冊案件

- 新違章建築:非屬臺南市政府違章建築處理要點第五點優先 執行拆除之違章建築
- 既存違章建築:非屬臺南市政府違章建築處理要點第五點優先 執行拆除之違章建築