

國家科學及技術委員會新竹科學園區管理局違章建築處理作業原則

中華民國93年5月18日科學工業園區管理局園建字第0930013389號函訂定

中華民國103年9月29日科技部新竹科學工業園區管理局竹建字第1030028855號函修正

中華民國109年10月20日科技部新竹科學園區管理局竹建字第1090030037號函修正

中華民國111年9月2日國家科學及技術委員會新竹科學園區管理局竹建字第1110028963號函修正

壹、目的：為貫徹執行建築法有關違章建築處理之規定、整頓都市街貌景觀、並配合本局施政方針，特訂定本作業原則。

貳、適用地區：新竹園區、竹南園區、龍潭園區、銅鑼園區、宜蘭園區及新竹生醫園區。

參、相關法令及規定：

一、區域計畫法：第二十一條、第二十二條。

二、都市計畫法：第七十九條、第八十條。

三、建築法：第二十五條、第八十六條、第九十五條、第九十六條之一。

四、違章建築處理辦法。

肆、名詞解釋：

一、違章建築：違章建築為「建築法」適用地區內，依法應申請當地主管建築機關之審查許可並發給執照方能建築，而擅自建築之建築物及雜項工作物。

二、違建人：搭蓋違章建築之所有人、使用人、土地所有權人或管理人。

伍、作業內容：

一、流程說明：如附件一。

二、國家科學及技術委員會新竹科學園區管理局違章建築拆除優先次序表：如附件二。

附件一：

國家科學及技術委員會新竹科學園區管理局違章建築處理標準作業流程說明

作業階段	作業流程	步驟說明	作業時限
收件 勘查 認定	1. 收件、現場勘查	壹、承辦員收到舉發信函後五日內進行現場勘查認定。 貳、違章建築之認定涉及其他單位之業務者，會同相關單位進行現場勘查並製作違章建築勘查紀錄。	15天
	2. 是否違建	壹、在建築法適用地區內未依建築法規規定經過主管建築機關審查許可並發給執照。而擅自搭蓋的建築物或構造物就是違章建築。 貳、經認定為違章建築者，通知違建人依規申請補辦手續。 參、建築法修正公佈前興建之建築物（非供公眾使用）若能提具下列證明文件之一者（依據台灣省政府66年3月22日府建四字第8233號函規定辦理），即列為合法建物。 一、房屋謄本建築執照或建物登記證明。二、戶口遷入證明。三、完納稅捐證明。四、繳納自來水費或電費證明。 參、建築法修正公佈後，建築法適用地區內所有建築物均應依法申請取得建築執照。 肆、如為施工中之違章建築，先予勒令停工，十五天後複查不停工者，依建築法第九十三條規定處理。	
	3. 如為拆後重建、擅自復工者移送法辦	壹、違章建築經強制執行拆除後，經發現拆後重建者，除違章建築立即強制執行拆除外，違建人則依建築法第九十五條規定移送法辦，追究其刑責。 貳、施工中之違章建築勒令停工而不停工者，除強制拆除其建築物外，依建築法第九十三條規定移送法辦。	
補照	4. 可否補照	經現場勘查認定其建築基地及建築物符合有關法令及建築法令之規定者，惟未依法申領許可，得依規定罰款及補申請建築許可。	30天
	5. 列冊控管	壹、違建人經申請執照不合規定或逾期未補辦申領執照手續者，即應拆除之。 貳、違建人於三十日內完成補照手續則予以銷案。	
排拆	6. 分類排拆	壹、定為違章建築案件則依本局訂定「國家科學及技術委員會新竹科學園區管理局違建章建築拆除優先次序表」分類為A、B、C等三類組依序排拆（如附件二）。A類↓隨報隨拆。B類↓政策性案件、影響公共安全案件及C類↓一般性案件。 貳、拆除排序以一個年度為單位，經由本局業務會報通過後依序執行之。 參、A類立即拆除之案件，另經由本局業務會報通過後立即執行拆除。	依排 拆類 組而 定
	7. 執行拆除	壹、由本局以僱工租械方式委託廠商代為執行。（依採購法相關規定辦理委外發包作業後，排定日期執行拆除） 貳、遇有抗爭案件時於拆除前發文至當地警察局派警力支援配合排除抗爭執行拆除。 參、當違建戶以不在家方式規避拆除者，除通知地方自治人員（村、里長）配合辦理拆除作業外，得採以突擊方式執行違建拆除。 伍、拆除時間排定後，即通知違建人於拆除日前一日，將室內物品遷移完畢，否則視同廢棄物處理。 陸、年度拆除案件因經費不足者，排入下一年度執行。	
結案	8. 結案	拆除前、拆除後之照片整理歸檔結案。	3天

附件二：

國家科學及技術委員會新竹科學園區管理局違章建築拆除優先次序表

類組	類組名稱	次序	項目名稱	說明
A	隨報隨拆	1	施工中之違章建築（含廣告物）	以查報當時正在施作主要構造或主要結構者視為施工中之違建，優先執行拆除之目的為嚇阻新違章建築物產生。
B	政策性案件	1	配合本局政策專案：	依本局指示辦理或專案會議決議並經簽呈核准，或經專案簽呈核准者。
	影響公共安全案件	1	違章建築係為供 B 類組使用且係供公眾使用建築物，其他如電玩業、工廠等	供公眾使用建築物未依法申請建築許可而擅自建造者。
		2	重大公共設施拆除專案：	配合國家及地方重大建設用地取得之公共設施工程用地地上物拆遷。
		3	拆後重建案。	
		4	山坡地違章建築	山坡地違章建築情節重大影響安全者、有即時拆除必要且報請簽呈核准者。
		5	佔用供公眾使用建築物防火間隔之違章建築	在防火間隔擅自搭蓋違章建物或設置任何固定式阻礙物者，即為防火間隔違章建築。
6	阻塞緊急進出口之違規廣告物及佔用逃生避難空間、停車場	廣告物設置違反「國家科學及技術委員會新竹科學園區管理局廣告物管理要點」第九、十三、十六、二十四點之規定，無法補申請執照者及阻塞佔用逃生避難空間、停車場者。		
C	一般性案件	1	非供公眾使用建築物防火間隔之違章建築	在防火間隔擅自搭蓋違章建物或設置任何固定式阻礙物者，即為防火間隔違章建築。
		2	屋頂平台違章建築	依「建築技術規則」規定，屋頂平台係指建築物在五層以上之樓層，供公眾使用時應設置樓梯通達，可供避難使用之屋頂平台其面積不得小於建築面積之二分之一。在該面積範圍內不得建造其它設施，準此在屋頂平台擅自搭蓋建物者，即為屋頂平台違章建築。
		3	法定空地及一般空地違章建築	所謂法定空地係指建築房屋應留設的空地，在法定空地擅自搭蓋建物者即為法定空地違章建築。
		4	露台違章建築	依「建築技術規則」建築設計施工編第一章第一條第二十款前段規定，直上方無任何頂遮蓋物之平台稱之為露台。在露台擅自搭蓋違建物者，即為露台違章建築。
		5	陽台違章建築	依「建築技術規則」建築設計施工編第一章第一條第二十款後段規定，直上方有遮蓋物之平台稱之為陽台。在陽台擅自拆除外牆並加窗封閉以增加室內樓地板面積者，即為陽台違章建築。

	6	天井違章建築	依「建築技術規則」建築設計施工編第二章第四十、四十一及四十二條規定，設置採光面積者稱之。擅自增設樓板封閉天井者，即為天井違章建築。
	7	夾層違章建築	依「建築技術規則」建築設計施工編第一章第一條第十八款規定，夾於樓地與天花板間之樓層稱為夾層，同一樓層內夾層面積之和超過該層樓地板面積三分之一或一百平方公尺者，視為另一樓層，倘夾層設置面積之和超過該層樓地板面積三分之一或一百平方公尺者，復未取得主管建築機關之審查許可及執照而擅自建造者，即為夾層違章建築。
	8	佔用道路、騎樓及無遮簷人行道之違章建築	在騎樓或無遮簷人行道擅自加隔板而成房屋或建造牆壁以及加裝門、窗扇等建物者，即騎樓違章建築或無遮簷人行道違章建築。
	9	涉及土地產權糾紛及土地遭他人佔用之違章建築物、其他無法歸類者	依據行政法判例應循民事訴訟辦理。為免影響法院判決圖利其中一方，俟法院定奪後再執行拆除。另土地遭佔用者，應循民事途徑取回所有權。

備註：

- 一、C類組之違章建築物若提年度拆除計劃，以分區、分期原則依序執行拆除。
- 二、配合重大工程地上物拆遷，應待需地機關徵收補償程序完成後再執行拆除。
- 三、本違章建築拆除順序表以每一個年度為執行時間單位。
- 四、凡所有違建案件皆需依本拆除優先次序表予以分類排定日期執行拆除。