

違章建築業務研討

簡報大綱

- 壹、違章建築相關法令規定
- 貳、違章建築遭遇問題探討
- 參、縣府及公所分責分工處理違章
- 肆、**Q&A**

壹、違章建築相關法令規定

- 建築法
- 違章建築處理辦法
- 招牌廣告及樹立廣告管理辦法
- 彰化縣建築管理自治條例
- 彰化縣政府受理違章建築檢舉要點
- 彰化縣違章建築查報及處理流程表

建築法

- 第25條

1. 建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。但合於第七十八條及第九十八條規定者，不在此限。
2. 直轄市、縣（市）（局）主管建築機關為處理擅自建造或使用或拆除之建築物，得派員攜帶證明文件，進入公私有土地或建築物內勘查。

- 第86條

- 違反第二十五條之規定者，依左列規定，分別處罰：
 - 擅自建造者，處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停工補辦手續；必要時得強制拆除其建築物。
 - 擅自使用者，處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停止使用補辦手續；其有第五十八條情事之一者，並得封閉其建築物，限期修改或強制拆除之。
 - 擅自拆除者，處一萬元以下罰鍰，並勒令停止拆除補辦手續。

違章建築處理辦法

- 第2條

- 本辦法所稱之違章建築，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。

- 第5條

- 直轄市、縣（市）主管建築機關，應於接到違章建築查報人員報告之日起五日內實施勘查，認定必須拆除者，應即拆除之。認定尚未構成拆除要件者，通知違建人於收到通知後三十日內，依建築法第三十條之規定補行申請執照。違建人之申請執照不合規定或逾期未補辦申領執照手續者，直轄市、縣（市）主管建築機關應拆除之。

招牌廣告及樹立廣告管理辦法

• 第5條

- 設置招牌廣告及樹立廣告者，應備具申請書，檢同設計圖說，設置處所之所有權或使用權證明及其他相關證明文件，向直轄市、縣（市）主管建築機關或其委託之專業團體申請審查許可。

• 第10條

- 取得許可之招牌廣告及樹立廣告，應將許可證核准日期及字號標示於廣告物之左下角、右下角或明顯處。

• 第3條

- 下列規模之招牌廣告及樹立廣告，免申請雜項執照：
 - 正面式招牌廣告縱長未超過二公尺者。
 - 側懸式招牌廣告縱長未超過六公尺者。
 - 設置於地面之樹立廣告高度未超過六公尺者。
 - 設置於屋頂之樹立廣告高度未超過三公尺者。

彰化縣建築管理自治條例

- 第39-1條

1. 建築物未依本法第二十五條規定申請許可擅自建造者，限期補辦建築執照；必要時得強制拆除其建築物。
2. 補辦建築執照之規定，得由本府另定之。
3. 違章建築之拆除，由本府執行之。違章建築之查報及勒令停工，由各鄉（鎮、市）公所辦理。

彰化縣政府受理違章建築檢舉要點

- 第3條

- 檢舉書內容應符合下列規定（本府針對檢舉內容及檢舉人資訊給予保密）：

- 檢舉案件應一次一案（一案指同一地址、一宗基地或一棟建築物...等）
 - 填具真實姓名、聯絡地址及電話
 - 載明違章地段及地號或地址

貳、違章建築遭遇問題探討

- 違章查報及補辦手續單
- 送達證書
- 違章建築之認定

違章查報及補辦手續

- 民眾舉報位置不明
- 未標名尺寸及面積
- 未標示合法與違建之相對關係
- 平立面圖使用照片，惟照片無標示尺寸及位置

送達證書

(交送達機關全銜) ↕

應 受 送 達 人 ↕			
送 達 處 所 ↕			
文 號 ↕			
送 達 文 書 (案 由) ↕			
原寄郵局日戳 ↕	送達郵局日戳 ↕	送達時間 (由送達人填記) ↕	
↕	↕	中華民國 年 月 日 午 時 分 ↕	送達人簽章 ↕
送 達 方 式 ↕			
由 送 達 人 在 <input type="checkbox"/> 上 劃 <input checked="" type="checkbox"/> 選 記 ↕			
<input type="checkbox"/> 已將文書交與應受送達人 ↕		<input type="checkbox"/> 本人 (簽名或蓋章) ↕	
<input type="checkbox"/> 未獲會晤本人，已將文書交與有辨別事理能力之同居人、受雇人或願代為收受而居住於同一住宅之主人 ↕		<input type="checkbox"/> 同居人 ↕ <input type="checkbox"/> 受雇人 (簽名或蓋章) ↕ <input type="checkbox"/> 居住於同一住宅之主人 ↕ <input type="checkbox"/> 應送達處所接收郵件人員 ↕	
<input type="checkbox"/> 應受送達之本人、同居人或受雇人收領後，拒絕或不能簽名或蓋章者，由送達人記明其事由 ↕		送達人填記：↕	
<input type="checkbox"/> 應受送達人無法律上理由拒絕收領經送達人將文書留置於送達處所，以為送達 ↕		<input type="checkbox"/> 本人 拒絕收領 ↕ ↕	
<input type="checkbox"/> 未獲會晤本人亦無受領文書之同居人或受雇人，已將該送達文書； <input type="checkbox"/> 應受送達人無法律上理由拒絕收領，並有難達留置情事，已將該送達文書；↕		<input type="checkbox"/> 寄存於 警察派出所 ↕ <input type="checkbox"/> 寄存於 鄉 (鎮、市、區) 公所 ↕ <input type="checkbox"/> 寄存於 鄉 (鎮、市、區) 村 (里) 辦公處 ↕ ↕	
		並作送達通知書二份，一份黏貼於應受送達人住居所、事務所或營業所門首，一份 <input type="checkbox"/> 交由鄰居轉交或 <input type="checkbox"/> 置於應受送達人之信箱或其他適當之處所，以為送達。↕	

違章建築之認定

- 現場建築物與核准之使用執照及竣工圖比對
- 都市計畫內由縣府認定，都市計畫外由公所認定
- 舊有合法房舍之認定，涉及建築法第9條行為應申請執照，倘未申請即為違章建築。
 - 建築法第9條 本法所稱建造，係指左列行為：
 - 新建：為新建造之建築物或將原建築物全部拆除而重行建築者。
 - 增建：於原建築物增加其面積或高度者。但以過廊與原建築物連接者，應視為新建。
 - 改建：將建築物之一部分拆除，於原建築基地範圍內改造，而不增高或擴大面積者。
 - 修建：建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架及屋頂，其中任何一種有過半之修理或變更者。

參、縣府及公所分責分工處理違章

- 都市計畫土地及彰化市
- 非都市土地

都市計畫土地及彰化市

- 縣府
 - 都市計畫內違章建築勘查
 - 都市計畫內違章建築補辦通知單
 - 違章建築裁處
 - 違章建築拆除
- 公所
 - 違章建築查報
 - 施工中違章建築勒令停工(2次)

都市計畫外土地

- 公所

- 違章建築查報單
- 違章建築補辦手續單
- 未完成補辦將送達證書函送縣府
- 施工中違章建築勒令停工(2次)

- 縣府

- 違章建築裁處
- 違章建築拆除
- 施工中違章建築移送地檢署(2次勒令停工後，再發現施工行為)

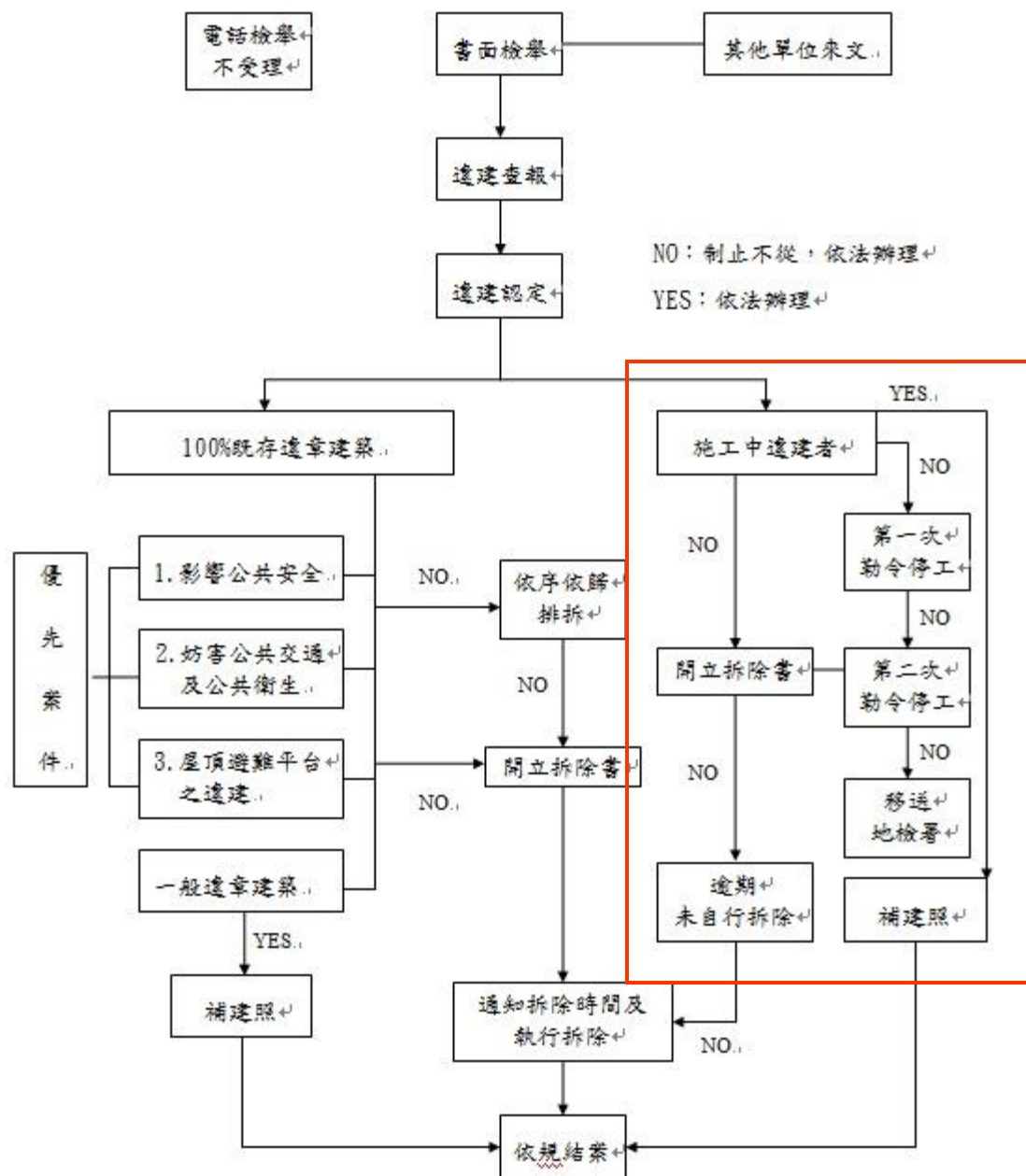
建築物勘查及補辦通知

- 違章建築處理辦法第5條

— 直轄市、縣（市）主管建築機關，應於接到違章建築查報人員報告之日起五日內實施勘查，認定必須拆除者，應即拆除之。認定尚未構成拆除要件者，通知違建人於收到通知後三十日內，依建築法第三十條之規定補行申請執照。違建人之申請執照不合規定或逾期未補辦申領執照手續者，直轄市、縣（市）主管建築機關應拆除之。

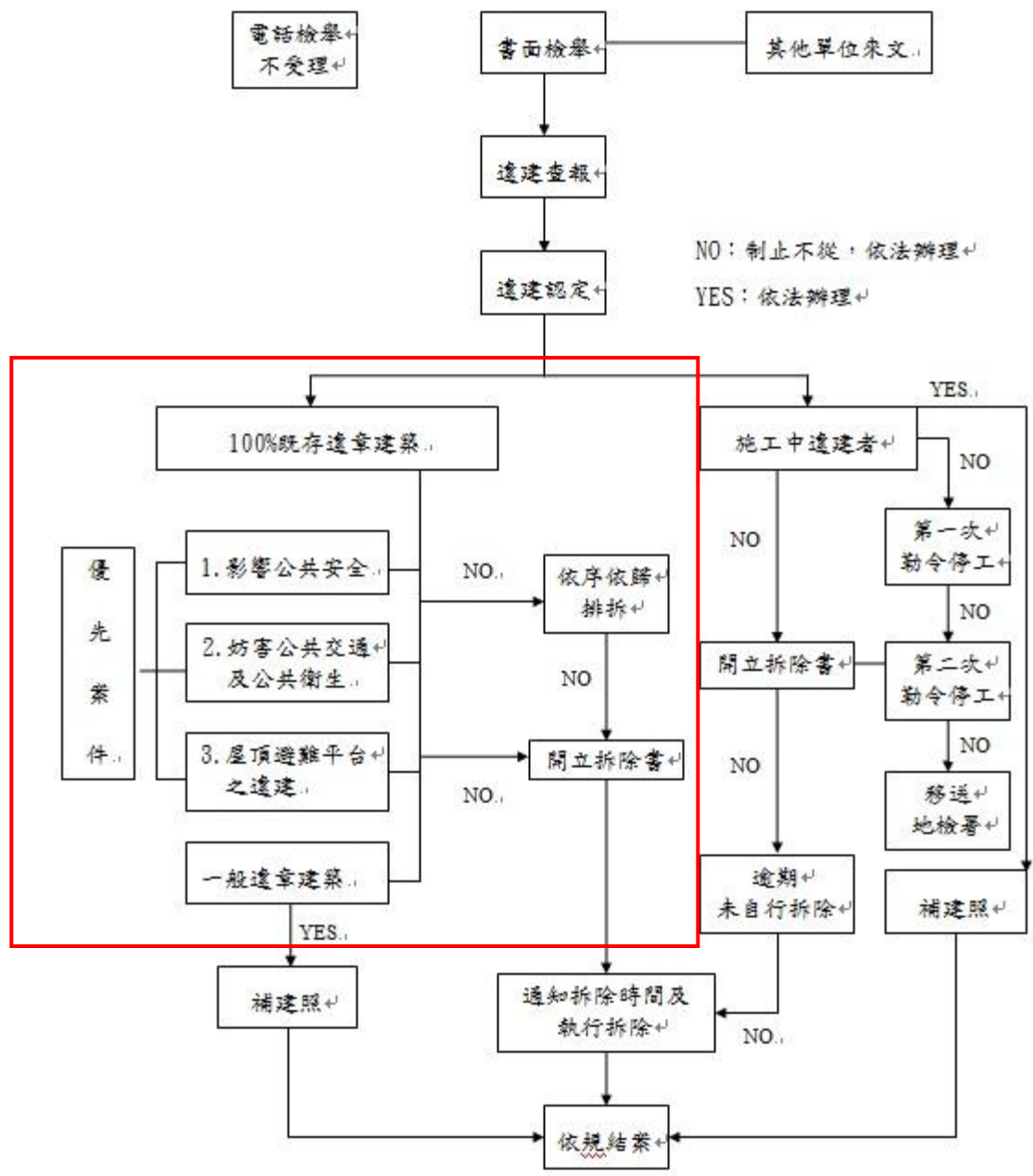
勒令停工

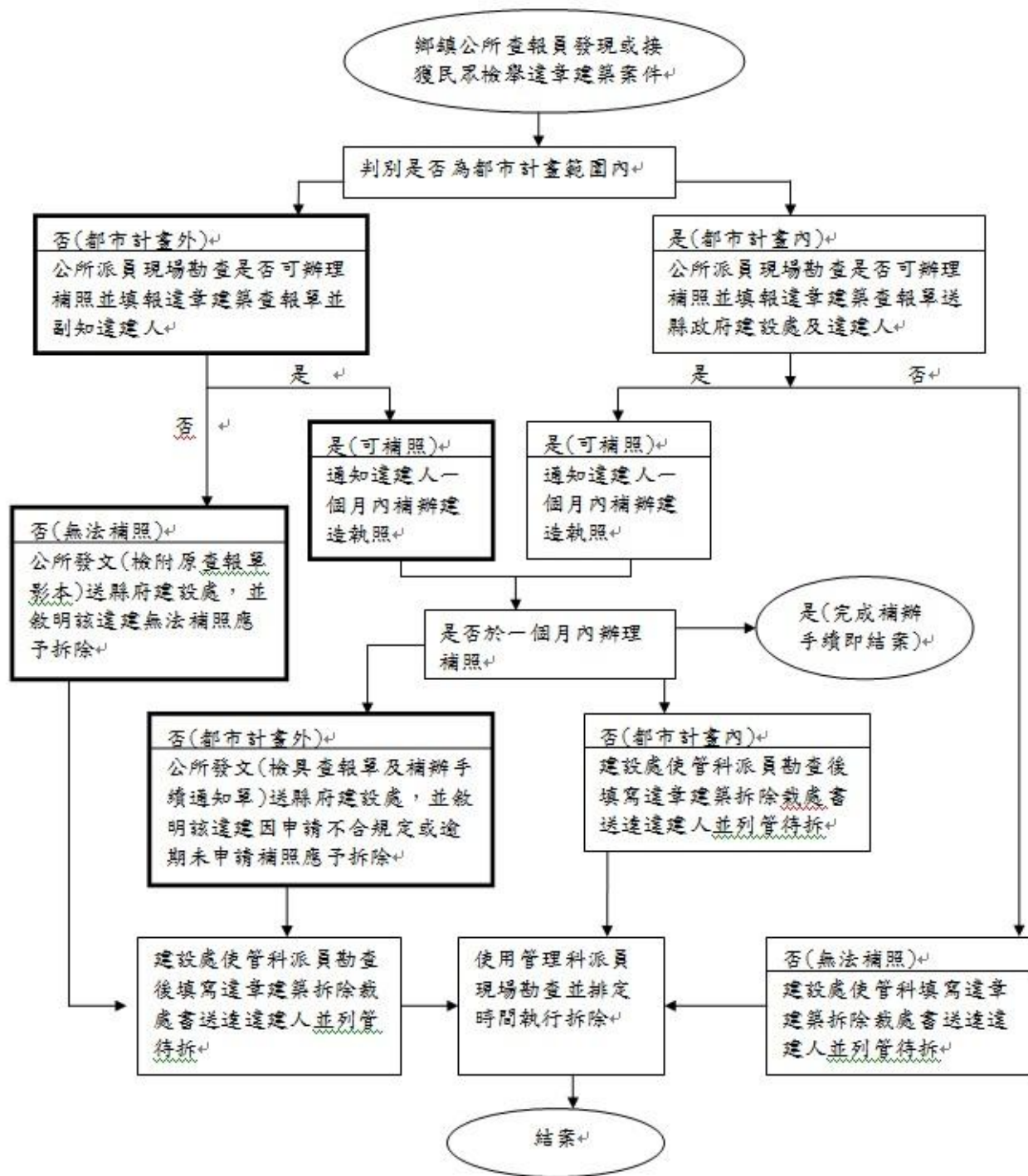
- 建築法第86條第1項第1款
 - 擅自建造者，處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停工補辦手續；必要時得強制拆除其建築物。
- 建築法第93條
 - 依本法規定勒令停工之建築物，非經許可不得擅自復工；未經許可擅自復工經制止不從者，除強制拆除其建築物或勒令恢復原狀外，處一年以下有期徒刑、拘役或科或併科三萬元以下罰金。
- 違章建築處理辦法第4條第2項
 - 主管建築機關因查報、檢舉或其他情事知有違章建築情事而在施工中者，應立即勒令停工。



違章建築拆除

- 經費約100~150萬元左右
- 道路上廣告招牌拆除，工務處編列100~200萬拆除費用
- 每年約拆除15~20件
- 優先處理
 - 影響公共安全
 - 妨害公共交通及公共衛生
 - 屋頂避難平臺之違建





肆、Q&A

- 縣府網站建立違章建築業務專區
- 違章建築處理**SOP**