

爲房屋買賣權益把關系列 5

違章建築拆 & 留實務

藍宇文 著

夾層屋算是違建嗎？

買違章建築需冒何種法律風險？

政府對違建的處理措施爲何？

新舊違建如何判定？

你家違建到底拆不拆？

讓本書一一爲您釋疑。



違章建築拆&留實務 / 藍宇文著. --初版, --
臺北市 : 永然文化, 民86
面 : 公分. -- (爲房屋買賣權益把關系
列: 5)
ISBN 957-9611-32-7 (平裝)

1. 違章建築 - 管理 2. 違章建築 - 法律方面

441.5

86005482

違章建築拆&留實務

爲房屋買賣權益把關系列 5

策	劃：藍宇文
出	版：永然文化出版股份有限公司
發	人：李永然
副	長：陳建忠
總	編：周美君
主	編：沈玉燕
編	輯：張則君、范秀娥
封	面
地	址：台北市羅斯福路2段9號7樓
電	話：(02)3915828・3915815
傳	真
機	號：(02)3915811
郵	號：1154455-0
撥	戶：永然文化出版股份有限公司
撥	帳：(02)3560809轉發行部
訂	購：永然法律事務所
法	律
顧	問：(02)39569889
電	話：(02)39569889
初	版
日	期：中華民國86年5月
打	字：佳宏電腦排版企業有限公司
製	刷：中茂分色製版印刷事業股份有限公司
總	經
經	銷：旭昇圖書有限公司
電	話：(02)245-1480
地	址：台北縣中和市中山路二段352號2F
定	價：三〇〇元
I	B
S	N
網	址：http://fil.lynet.com.tw

版權聲明：

本書有著作權，未經書面同意，任何人不得以印刷、影印、磁碟、照像、錄影、錄音之任何翻製（印）方式，翻製（印）本書之部分或全部內容，否則依法嚴究。

定價聲明：

本書定價係本出版公司之銷售價格，買受人如有轉售之情形，其售價不受本定價之限制，得自由決定。（依公平交易法第十八條規定）

*本書如有缺頁、破損、裝訂錯誤，請寄回本公司更換。



生活與法律全套七冊

全套1320元，特價1060元

生活與法律 (一)	李永然律師等著	150元	生活與法律 (五)	吳奎新律師著	250元
生活與法律 (二)	李永然律師等著	150元	生活與法律 (六)	李永然律師等著	250元
生活與法律 (三)	李永然律師等著	150元	生活與法律 (七)	李永然主編、景小佩著	220元
生活與法律 (四)	李永然律師等著	150元			

◆ 戶名：永然文化出版股份有限公司，地址：北市羅斯福路二段9號7F，電話：(02) 3915828，郵撥帳號：1154455-0



【作者簡介】

藍宇文

學歷：銘傳管理學院科學研究所計量組畢

現職：實踐設計管理學院講師

爲房屋買賣權益把關系列 5

違章建築拆



15303

務

藍宇文 著

李 序

違建一直是存在台灣社會中的一大特殊「景觀」，近年來政府雖然不斷大力地整頓違建，拆除違建，然而違建數量並未因此而減少，相反的，由於人口密度居高不下，加上土地取得不易，在「地盡其利」的情況下，違建不但由室外延伸至室內，且由自宅無限制地延伸，近年來所發生的多起公共意外事件，幾乎都與違建脫不了關係。違建所衍生的問題，不單單只是景觀上的破壞，更甚者破壞水土、環境，危及建築體本身結構等等，可能釀成的災害，絕對遠超過我們所能想像。

針對違建的問題，管理學出身的藍君蒐集的資料分析探討違建的管理及相關衍生的問題，並提出其對違建問題的見解，為文撰寫成書的「違章建築拆&留實務」，本書共分五篇：

第一篇「甚麼是違章建築」，介紹違建定義及其形成之原因、違建的種類、國外違建的情形以及「新」、「舊」違建之分。

第二篇提到「違章建築的管理」，內容介紹違建管理單位組織及其運作，違建的管制方法，違建管理法令的沿革，以及違建的認定，並討論相關的法令問題。

第三篇「違建管理實例」，介紹當前台北市對於違章建築的取締、何謂「分期分類」以及取締違建的成效。

第四篇「違建衍生之問題」，包括廣告物的管理、公共工程與違建、公共安全與違建、結構安全與違建。

第五篇「違章建築之芻議」，作者分析探討違建的問題後，所提出的綜合整理報告，及其個人的建議。

本書最後並附錄建築法、違章建築處理法、公寓法等相關法規以資參考。

透過本書，相信將可對違章建築問題有一完整的認識。

自序

「違建問題」對大部分人來說，是個遠在天邊，又近在咫尺的議題。有許多政治、經濟與治安事件，因與社會脈動緊密相扣，較易引起大眾關心。違建問題則因不對社會產生立即危機，而受到長久的忽視。不過一旦舉目四望，發現從室內到室外、自宅到他家隨處都有違建蹤跡後，必會訝異於其在生活環境中氾濫的程度；加上這些違建形成背景各殊，管理方式難以一體適用，使問題更加複雜，亟待喚醒有關當局與民衆共同關心與重視，是為本書撰寫的動機。

在鄉、鎮、都市發展過程中，常伴隨包括人口密度升高、住宅與土地分配不均等問題，成為搭蓋違建的遠因。縱觀違建氾濫所帶來的影響，於公破壞環境品質、水土保持、市容觀瞻、公共安全與公共衛生等；於私則可能因不諳建築體構造，擅自搭蓋而損及自身生命財產

安全。儘管有上述弊害，但在諸多歷史包袱與人為因素下，台灣隨處可見違建蹤跡，形成台灣城鄉發展的一大隱憂。筆者希望能透過資料的蒐集與問題探討，對國內違建之管理提出參考意見，是為本書撰寫的目的。

對於違建，筆者抱持二種基本態度；反對新違建的蔓延滋生，同情舊違建的存在事實。新違建雖非全部，至少有相當部分，係屬經濟成長，或管理鬆散下而因利乘便的不當行為；管理單位宜對此善用「禁制」政策，適度加以遏止。至於舊違建，多肇因於過去社會動盪與經濟凋蔽而產生；處理方式則應採較柔性態度，並予輔導搬遷。有時看到一些窳陋的舊違建中，居民為生存而與惡劣的物質環境搏鬥，同情之餘，相信有很多人都會和我一樣，不禁想起「安得廣廈千萬間，大庇天下寒士俱歡顏」的句子而興嘆。

永然文化出版股份有限公司推行眾多專業法律書籍，聲譽崇隆。感謝發行人李永然大律師自法學廣袤領域中，賜予我這個學管理的人一塊美田，透過該公司出版本書耕耘自己的理念。撰寫期間，承蒙周

武男建築師、張世柱律師、秀美等諸多摯友、同儕，及先進們之砥礪與勗勉。文中疏陋舛誤難免，尚祈各界指正爲禱。

成書之喜悅，獻予郁芬及果騏共享之！

藍宇文 謹識

民國八十六年三月

目 錄

李 序	三
自 序	五
第一篇 甚麼是違章建築	一三
違章建築的定義	一四
違章建築之成因	一五
違章建築的種類	二〇
國外違建情形	二七
違建之居民	三三
「新」、「舊」違章建築	三四

第二篇 違章建築的管理……………三七

違建管理單位之組織與運作……………三八

違建之管制方法……………四五

違建問題在過去……………五〇

違建管理法令之沿革……………五五

違建管理現行法令……………六四

特定區域之管制……………七〇

認定基準與不拆除違建……………七八

「輔導」與「禁制」……………八二

「居家憲法」的來臨……………八五

違章建築法令問題探討……………九二

第三篇 違建管理實例……………一二五

台北市的違建法令……………一二六

台北市違建取締成效·····	一三三
「分期分類」·····	一三五
加強處理計畫·····	一三六
遷建基地之由來·····	一四三
嘗試性管理作法·····	一四七
最新違建處理政策·····	一五二
台北市當前取締違建措施·····	一五七
台北市違建管理問題之探討·····	一六二
第四篇 違建衍生之問題 ·····	一七一
廣告物之管理·····	一七二
公共工程與違建·····	一七六
公共安全與違建·····	一八一
結構安全與違建·····	一八九

第五篇 違建管理之芻議……………一九一

探討的過程……………一九二

取締效果的評估……………一九八

結論與建議……………二〇六

附 錄……………二一九

建築法……………二二〇

違章建築處理辦法……………二五六

公寓大廈規約範本……………二六〇

公寓大廈管理條例施行細則……………二七九

第一篇

甚麼是違章建築