

農業科技園區 違章建築處理作業原則

中華民國 112 年 7 月 25 日農生園籌二字第 1124017325 號函修正

- 一、 農業部農業科技園區管理中心（以下簡稱本中心）為實施建築管理，有效執行建築法有關違章建築（以下簡稱違建）之處理規定，特訂定本作業原則。
- 二、 適用地區：農業科技園區。
- 三、 相關法令及規定：
 - （一） 區域計畫法：第二十一條、第二十二條。
 - （二） 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。
 - （三） 違章建築處理辦法。
- 四、 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。
- 五、 作業內容：
 - （一） 流程說明：如附件一。
 - （二） 違章建築拆除優先次序表：如附件二。
 - （三） 違章建築通報單：如附件三
 - （四） 違章建築查報單：如附件四

農業科技園區違章建築處理作業原則流程說明

作業階段	作業流程	步驟	說明	作業時限
巡查	違章建築巡查	(1) 本中心工商服務組及營建環境組派員巡查，倘發現違章建築應填具通報單移工商服務組(建築管理承辦人員)辦理。 (2) 園區進駐廠商承租之土地部分：土地及廠房租賃管理單位(工商服務組)不定期巡查已出租土地是否有廠商在未取得建築執照前即擅自建築。 (3) 尚未出租園區之土地及園區公共設施區域部分：土地及廠房租賃管理單位(工商服務組)與公共設施規劃開發單位(營建環境組)共同巡查，俾利本園區巡查作業全面有效管理。		不定期
收件勘查認定	1. 收件、現場勘查	(4) 承辦員收到舉發信函後5日(民眾檢舉施工中之違建，應於3日)內進行現場勘查認定。 (5) 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	(1) 在建築法適用地區內未依建築法規定經過主管建築機關審查許可並發給執照，而擅自搭蓋之建築物或構造物即屬違章建築。 (2) 經認定為違章建築者，通知違建人依規申請補辦手續。 (3) 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。 (4) 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	(1) 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。 (2) 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	(1) 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。 (2) 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	(1) 定為違章建築案件則依本中心訂定「農業科技園區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：即報即拆。B類：政策性案件、影響公共安全案件。C類：一般性案件。 (2) 拆除排序以一個年度為單位，經由本中心業務會報或簽陳首長或授權人核定通過後依序執行之。 (3) A類即報即拆之案件，另經由本中心業務會報或簽陳首長或授權人核定通過後立即執行拆除。		依排拆類組而定
	7. 執行拆除	(1) 由本中心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) (2) 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。 (3) 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。 (4) 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：

農業科技園區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	即報即拆	1	施工中違章建築	1. 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。 2. 依建築法 93 條規定勒令停工之建築物或未經許可擅自復工經制止不從者。
B	政策性案件 影響公共安全案件	1	配合本中心政策專案	依本中心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。
		1	違章建築係為供係供公眾使用建築物	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	違章建築經本中心或自行拆除後且未依法申請建築許可而擅自建造者。
		4	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。
		5	阻塞緊急進出口、佔用逃生避難空間、停車場	無法補申請執照者及阻塞佔用逃生避難空間者。
6	合法建築物垂直增建，增建違章建築達 2 層以上	違章建築處理辦法第第十一條之一第二項規定「二、合法建築物垂直增建違章建築，有下列情形之一者：(二) 違章建築樓層達二層以上。」辦理。		
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	俟法院判決確定後再執行拆除。另土地遭佔用者，應循民事途徑取回所有權。

備註：

- 一、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。

附表三 違章建築通報單：

農業科技園區違章建築通報單

保存年限： 年 月 日 字第 號

違建人姓名		連絡電話	
違建人住址			
身分證字號		出生年月日	年 月 日
發現日期	年 月 日	違建類別	<input type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 增建 <input type="checkbox"/> 改建 <input type="checkbox"/> 修建
勒令停工日期字號 (無,免填此欄位)	年 月 日	字第	號
違建地點			
違建情形	材料： _____ 高度： _____ 樓 _____ 公尺 面積： 約 _____ 平方公尺	完成程度	%
違建現場照片或簡圖等說明		違建情形	

※通報理由：

- 上列建築物違反區域計畫法第十五條第一項之管制使用土地者，由本中心(營建環境組)報請屏東縣政府政府處理。
- 上列建築物違反區域計畫法第二十一條規定不依限變更土地使用或拆除建築物恢復土地原狀者，由本中心(營建環境組)報請屏東縣政府政府處理。
- 上列建築物違反建築法第二十五條及實施區域計畫地區建築管理辦法第三條(實施都市計畫以外地區建築物管理辦法第二條)暨違章建築拆除認定基準規定，擅自建造，報請處理。
- 上列建築物前以 年 月 日 字第 號勒令停工單，未經許可擅自復工，
- 上列建築物係拆後擅自重建。

附表四 違章建築查報單：

農業科技園區違章建築查報單

				發文日期字號	中華民國 年 月 日 字第 號			
行文單位	正本			違建人住址				
	副本	違建人：		違建地點 (地址或地號)				
違建類別	<input type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 增建 <input type="checkbox"/> 改建 <input type="checkbox"/> 修建	違建情形	材料	造		違建坐落	<input type="checkbox"/> 都市計畫內 <input type="checkbox"/> 都市計畫外	
			高度	層約	公尺高	發現違建日期	年 月 日	
			面積	約	平方公尺		勒令停工文號	
			違建完成程度	約	%		辦理依據文號	年 月 日 字第 號
違建位置略圖			違建及原有房屋 平面簡圖			違建及原有房屋 側向立面簡圖		
<input type="checkbox"/> 一、上列建築物經勘查違反建築法第二十五條規定擅自建造。 <input type="checkbox"/> 二、上列建築物業經本中心勒令停工在案，未經許可擅自復工，經制止不從(建築法第九十三條)。 <input type="checkbox"/> 三、上列建築物係拆除後擅自重建。								

本單一式三份。背面抄錄建築法第二十五條、第八十六條、第九十三條、第九十六條之一、違章建築處理辦法第五條條文。

建築法

第二十五條

(無照建築之禁止)

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。

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。

第八十六條

(違法建築等)

違反第二十五條之規定者，依左列規定，分別處罰：

一 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。

二 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。

三 擅自拆除者，處一萬元以下罰鍰，並勒令停止拆除補辦手續。

第九十三條

(違法復工)

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。

第九十六-1

條

(強制拆除不予補償)

依本法規定強制拆除之建築物均不予補償，其拆除費用由建築物所有人負擔。

前項建築物內存放之物品，主管機關應公告或以書面通知所有人、使用人或管理人自行遷移，逾期不遷移者，視同廢棄物處理。

違章建築處理辦法

第五條

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。