

金門國家公園違章建築處理要點

金門國家公園管理處 104.10.14
營金環字第 1040005571 號令訂定

一、金門國家公園管理處（以下簡稱本處）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，特訂定本要點。

二、本要點之用詞，定義如下：

（一）新違建：指民國一零一年四月二日以後新產生之違建。

（二）既存違建：指民國一零一年四月一日以前已存在之違建。

（三）舊違建：指民國八十一年十一月四日以前已存在之建築物。

（四）壁體：指能達成區劃或分割以界定空間之固定設施。

（五）防火間隔（巷）：指依建築技術規則建築設計施工編規定留設之防火空間。民國九十三年一月一日以後領有建造執照之建築基地，未標示防火間隔者，以距離地界線一點五公尺範圍內視為防火間隔。

（六）非永久性建材：指除鋼筋混凝土（RC）、鋼

骨（SC，不包含小尺寸之 H 型鋼）、鋼骨鋼筋混凝土（SRC）、加強磚造、木石磚造等以外之材料。

（七）小尺寸之 H 型鋼：指高度不超過一百五十公釐、寬度不超過一百二十五公釐、中間版厚度不超過九公釐之鋼材。

（八）修繕：指建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架，在原規模範圍內，以非永久性建材為修理或變更，且其中任何一種修繕項目未有過半者。

（九）施工中違建：指工程尚未完成，現場有工人、機具、施工材料、廢料或已完成而尚未搬入使用者。

（十）拍照列管：指違建違法情節輕微或既存違建得列入分類分期程序處理，而予以拍照建檔，暫免查報處分者。

（十一）拍照存證：指違建完成時間之現場狀況或現有資料無法立即判定，而予以拍照建檔者。

（十二）查報拆除：指違反建築法擅自搭建之違建，

舉報並執行拆除。

三、新違建應查報拆除。但符合第四點至第十一點規定者，應拍照列管。

前項拍照列管之新違建，若經目的事業主管機關認定有妨礙消防安全、公共通行、景觀風貌或古蹟保存維護者，應查報拆除。依建築法規定強制拆除之建築物，違反規定重建者，除應查報拆除外，並依建築法第九十五條規定移送法辦。

四、領有使用執照之建築物原有外牆未拆除，於一樓陽臺加設鐵捲門、落地門窗或於二樓以上陽臺加窗者，應拍照列管。但建造執照所載發照日為民國九十五年一月一日以後，其陽臺不計入建蔽率者，應查報拆除。

五、建築物依法留設之窗口、陽臺，裝設透空率在百分之七十以上之欄柵式鐵鋁窗，其突出外牆面未超過十公分、面臨道路或基地內通路，且留設有效開口而未上鎖者，應拍照列管。

前項有效開口為淨高一百二十公分以上、淨寬七十五公分以上或內切直徑一百公分以上之開口或圓孔。

六、合法建築物外牆，以非永久性建材搭設之雨遮或遮陽板，其淨深一樓未超過九十公分、二樓以上未超過六十公分或位於防火間隔（巷）未超過六十公分，且不超過各樓層之高度者，應拍照列管。前項尺寸以法定雨遮或遮陽板之規定外緣突出之水平距離計算。

七、陽臺、露台、欄杆或女兒牆（含一樓平台及屋頂平台）之修築，其高度在一點五公尺以下者，應拍照列管。

八、設置於法定空地之守望相助崗亭，其面積在四平方公尺以下、高度在二點五公尺以下，未定著於土地，且未占用無遮簷人行道、巷道、防火間隔（巷）或法定停車空間，而未影響公眾通行者，應拍照列管。

九、設置於建築物一樓法定空地或露臺之無壁體透明棚架，未占用巷道、防火間隔（巷）或位於法定停車空間無礙停車者，且符合下列各款規定，應拍照列管：

（一）高度在三公尺以下或低於該樓層高度。

（二）每戶搭設面積與第六點雨遮或遮陽板規定面

積及既存違建面積，合併計算在三十平方公尺以下。

十、以竹、木或輕鋼架搭建之無壁體花架，未占用巷道、防火間隔（巷）、法定停車空間或避難平臺者，其涵蓋面積在三十平方公尺以下，頂蓋透空率在三分之二以上及高度符合下列各款規定，應拍照列管：

（一）設置於屋頂平臺，其高度在二點五公尺以下。

（二）設置於露臺或法定空地，其高度在二點五公尺以下或低於該樓層高度。

十一、家禽、家畜棚舍、鴿舍或寵物籠舍等，其高度在一點五公尺以下、面積在六平方公尺以下且未占用巷道、防火間隔（巷）或法定停車空間者，應拍照列管。但經環境保護或動物保護主管機關認定違反相關法令者，應查報拆除。

十二、施工中違建不符合本要點拍照列管之規定，且依法不得補辦建築執照，應要求立即停工並限期恢復原狀，逾期將由本處代為執行拆除作業。

十三、本處強制拆除施工中違建時，由違建查報人員會同拆除人員，將強制拆除通知書，現場交付違建所有人收執或於現場公告並拍照，並立即排定時間執行強制拆除作業。

十四、既存違建應拍照列管，列入分類分期計畫處理。但大型違建、列入本處專案處理或有危害公共安全、山坡地水土保持、妨礙公共交通、公共衛生及景觀風貌之違建，由本處訂定計畫優先執行查報拆除。前項危害公共安全、山坡地水土保持、妨礙公共交通、公共衛生、景觀風貌之認定原則如下：

(一) 危害公共安全：依「違章建築處理辦法第十一條之一項」相關規定辦理。

(二) 危害山坡地水土保持：指水土保持法山坡地範圍內，經山坡地主管機關認定有危害水土保持者。

(三) 妨礙公共交通：指占用道路、人行道或經交通、警政、消防等主管機關認定有影響公共交通者。

(四) 妨礙公共衛生：指有下列各目情形之一者：

1、妨礙衛生下水道之施作、埋設，或化糞池、排水溝渠之清疏。

2、經目的事業主管機關認定有危害居住環境衛生。

(五) 妨礙景觀風貌：指本處或經會同文化、環保、觀光等主管機關，認定其色彩、型式與週遭環境或人文、自然景觀衝突不協調者。

十五、前點列入專案處理之既存違建，指有下列各款情形之一者：

(一) 民國八十四年十月十八日以後占用本處管有土地之違建或占用本處管有土地經由訴訟判決占用人敗訴應拆屋還地之違建。

(二) 建築執照案件，經依法撤照且經由訴訟判決本處勝訴者。

(三) 配合政策計畫需要，經本處核定或目的事業主管機關移送應優先拆除者。

(四) 經民眾一再檢舉或相關單位移案，查察確屬違建或情節重大案件。

十六、既存違建屬於民國九十一年十二月三十一日以

前已建造完成，以非永久性建材修繕，且符合下列各款規定之一者，應拍照列管：

- (一) 依原規模無增加高度或面積之修繕行為。
- (二) 既存圍牆修繕為鐵捲門型式，應以一處為限，其開門或做鐵捲門處得提高。
- (三) 增設屋頂綠化、節能、隔熱及防水設施之行為。
- (四) 既存屋頂改為人字型瓦型屋頂，而修繕後之屋頂高度最高點未超過二點一公尺或原屋簷高度。

違反前項規定修繕者，應查報拆除。

十七、既存違建屬於民國九十一年十二月三十一日前已建造完成，經檢附目的事業主管機關出具證明文件，係因配合公共工程、下水道接管工程或其他公部門推動工程，自行拆除後賸餘部分，其修繕有結構安全之虞，致必須拆除修復者，得以非永久性建材，依原規模修復。

十八、舊違建得在原規模及原範圍內修繕。但未依規定申請准許及符合下列各款規定之一者，應拍照列管：

(一) 因工程施作誤差或路面地形變更，其修繕面積誤差在三平方公尺以內、簷高或脊高誤差在零點五公尺以下。

(二) 領有目的事業主管機關出具證明文件，係因配合公共工程、衛生下水道接管工程或其他公部門推動工程，自行拆除後贖餘部分，其修繕有結構安全之虞，致必須拆除修復者，得依原規模修復。

(三) 原有屋頂改為人字型瓦型屋頂，而修繕後之屋頂高度最高點未超過二點一公尺或原屋簷高度。

(四) 原未設樓梯通往屋頂平臺，增設新樓梯間（屋頂突出物），其面積未超過十平方公尺，高度未超過二點五公尺，且不作為居室使用。

違反前項各款規定修繕者，應查報拆除。

十九、為有效執行違建之拆除，違建處理分三期執行之。

(一) 應優先拆除之違建（包括下列第一目至第四目同時一併執行）：

- 1、依第十二點認定為施工中之新違建。
 - 2、民國一零一年四月二日以後之新違建。但符合第四至十一點應拍照列管者不在此限。
 - 3、依第十四點、第十五點認定應優先執行查報拆除之既存違建。
 - 4、配合下水道工程施作，工程範圍內有阻礙或占用建築物之防火間隔（巷）之違建。
- (二)民國九十二年一月一日以後之大型違建專案，依面積大小排序執行拆除（依其違建面積超過三百平方公尺以上或二百至二百九十九平方公尺排序拆除）。
- (三)依序拆除之違建：
- 1、以下既存違建經本處確認後始納入：
 - (1)民國一零一年四月一日以前經查報有案之違建。
 - (2)民國一零一年四月一日以前搭建完成，但於民國一零一年四月二日以後補查報之違建（惟屬第一項目者除外）。

2、前款有下列情形之一者，排除第三項之適用，並優先執行拆除：

(1) 經民眾一再檢舉，且有第一款第三目之情形，經簽報核可者。

(2) 經本處現場勘查確認與原查報資料不符，涉有新建、增建、改建、修建及修繕之新違建，且簽報拆除核可者。

(3) 專案處理之既存違建或其他特殊狀況，經簽報拆除核可者。

二十、新違建經查報，並依國家公園法或依建築法處罰後，如經開業建築師檢討符合國家公園法、本園保護利用管制原則及建築法等相關法令規定，而得補辦建築執照者，得由違建所有人委託開業建築師檢具規定之相關書圖文件，依法申請補辦建築執照。但經檢討後，不得補辦建築執照或不符合拍照列管者，依法限期內恢復原狀；逾期者，由本處強執拆除。

二十一、建築物非經申請本處之審查許可並發給執照而擅自建造者，依建築法處以建築物造價千分之五十以下之罰鍰，並勒令停工補辦手

續；必要時得強制拆除。

(一) 依程序完成補辦執照申請者，處以建築物造價千分之五以下之罰鍰。

(二) 無法依程序完成補辦執照申請，符合第十九點第一項第三款者，處以建築物造價千分之五十之罰鍰。

二十二、新違建除符合第四點至第十一點規定拍照列管者外，本處應查明違建所有人資料後，填具違建查報拆除處分書，依法完成送達程序後執行拆除。

二十三、應予查報拆除之違建，經查無違建所有人資料者，公示送達違建查報拆除處分書，並於送達生效日後執行拆除作業。

二十四、違建建築完成時間之判斷，除應依衛星圖或航空攝影照片外，並以下列各款資料之一認定：

(一) 載明建築物建築完成日期之建物謄本。

(二) 房屋稅籍證明。

(三) 繳納自來水費或電費收據。

(四) 有關機關製發之地形圖。

(五) 門牌編釘證明。

(六) 其他足資證明違建確實搭蓋時間之文件。

違建經勘查後，其建築完成時間無法判斷，且其材質非屬新穎者，得拍照存證。

二十五、本要點已定有容許誤差者，從其規定；其餘各項尺寸之容許誤差規定如下：

(一) 面積容許誤差為百分之三以下，且未超過三平方公尺。

(二) 高度容許誤差為百分之一以下，未超過三十公分，且未超過各樓層之高度者。

(三) 其他各部分尺寸容許誤差為百分之二以下，且未超過十公分。

二十六、依本要點認定需拆除，且本處強制拆除者，拆除達不堪使用認定如下：

(一) 依其屋頂、牆壁、柱、樑、樓梯及樓地板材質認定如下：

1、為鐵皮、輕型鋼架、鋼浪板、石綿瓦、木構造、磚構造等類似材料者，全部拆除。

2、為鋼筋混凝土造（ RC）或鋼骨鋼筋構造（ SRC）或鋼骨構造（ SC）者，應將柱、樑、樓地板或主要結構物交接處混凝土敲除，並切除鋼筋、鋼骨或斷樑、斷柱。

（二）強制拆除違章建築作業前，經本處認定受地形、地物、環境景觀及生態保護之限制，機具或人員進入施作拆除將危害山坡地、交通或鄰房結構物等安全之虞時，應將部分主要構造拆除破壞達不堪使用。

二十七、依建築法規定強制拆除者均不予補償，其拆除費用依實際雇工成本由建築物所有人負擔。