

買房子買到違建戶？從違建定義，教你避開違章建築！

2021/10/11 中時房產網/樂屋網



頂樓加蓋常見在舊市區的中古屋公寓，購買前最好留意是否為違章建築。(圖片來源 pixabay)

有網友分享購買公寓，在銀行對保前收到違建通知，正猶豫是否要解約，無良的房仲鼓吹沒問題，真的是這樣嗎？如何避開違建？買房小辭典告訴你。

01 | 什麼是違建？

違建定義：所謂違建指的就是「違章建築」，即沒有取得建築執照和使用執照，擅自建造及使用的建物。法源依據內政部建築法，若建物沒有當地主管建築機關核發的使用執照，經通報後五日內實施勘查認定的違建，就會立即拆除。

02 | 頂樓加蓋、陽台外推是違建嗎？違章建築有哪些？

購買公寓的人，常遇到頂樓加蓋和陽台外推的情況，如果第一次接觸這類房屋產品，會以為多出的空間買到賺到，但真的如此嗎？其實，這是最常見的以合法建築非法加建的案例，但其實除了這類違建，違章建築還有以幾種型態：

- 1.合法建地違章建築：沒有獲得土地當事人和當地建管單位核准的違章建築。
- 2.合法建築非法加建：即常見取得建照和使用執照後，未經當地建管機單位核准，就自行加蓋增建的建物，如老舊公寓的一樓加建、頂樓加蓋、陽台外推或挑高夾層屋加蓋。
- 3.違反建築法規違章建築：違反土地既有法定容積率或建蔽率規定的建築，或是消防安檢未通過，等待就地合法的宗教或社福建築...等。

- 4.非建築用地違章建築：在不得興建建物的土地上建造，或是違反土地既有使用用途的建物，常見如農地興建別墅、山坡地開發成民宿、農地上蓋違章工廠...等。
- 5.禁限建土地違章建築：在保護區、行水區或公設保留地建造，且沒有取得任何許可執照。
- 6.未補照之建築：如 60 年代前沒有建照需要產權補登的老建物，或是通過建築規格，沒有建照卻擅自施工，還未補登的建案。
- 7.臨時建築變永久違章建築：臨時申請建照和使用執照，但逾期未拆的建物。
- 8.影響公安的違章建築：危害公共安全、山坡地水土保持、妨礙公共交通、公共衛生、市容觀瞻或都市更新之違建。



陽台外推也常見在公寓或華廈，一不小心就觸法。(圖片來源 photo-ac)

買房子最常見到的違建都屬於合法建築非法加建的情形，約有以下種類：

- 1.頂樓加蓋：台灣最普遍的違建，在建物的頂樓加蓋鐵皮屋，法規限定頂樓建物不可超過建築面積 $1/8$ 範圍，超過都屬違法。
- 2.陽台外推：陽台指的是上方有遮蓋物的室外平台，陽台外推即拆除陽台和室內空間的間隔物，變成室內空間，違反原建物的使用登記。
- 3.露臺加蓋：在露臺加蓋遮蔽物，或是私自設置鋁窗或外推增加使用面積，違法大樓約定專有區域的使用規定。
- 4.夾層屋：即在天花板挑高的樓層，取得建照後違法二次施工加蓋的樓地板夾層，夾層面積總和超過該樓面積三分之一或一百平方公尺。

5.一樓外推：在騎樓空間增設鐵捲門當作車庫、把防火巷空間擴建成廚房，或是如社區型透天的法定空地，一樓加蓋私人車庫。

03 | 舊違建是合法的嗎？

先說結論，舊違建是不合法的！

有說法是「違建在民國 84 年已前興建，不會被拆除」，但事實真是如此嗎？爭議點來自於新違建的認定時間。根據臺北市違章建築處理規則，民國 84 年以前屬於既存違建，會被認為暫緩拆除或免拆，但不代表就地合法，只要被認定是違建，不論新舊，經通報就會被拆除。如何區分是「新違建」還是「既有違建」，差別如下：

新違建：即存在時間較近的違建，「新」的意思只是相對於既存違建與舊違建，即報即拆，且各縣市對於新違建的時間認定不同，如台北市規定民國 84 年以後是新違建，但高雄市規定民國 101 年。

如果是陽台加窗或窗戶加窗防盜柵欄，在合乎法規下仍是可裝設，但須拍照列管。

既存違建：即比新違建還早存在的違建，認定時間點各地區也不同，如台北市是民國 53 以後至民國 83 年 12 月 31 日以前，但高雄市是民國 100 年 4 月 1 號以前都屬既存違建。

既存違建通常會搭配各地區都市計畫分期處理，因此會拍照存證、列管照冊，依計畫分期拆除，所以是暫緩拆除而非免拆，常會被錯誤解讀為「違建合法化」。但如果違建有出現影響公共安全、交通、市容或都市更新的情節，還是會立即遭到拆除。

既存違建可以進行小幅度修繕，申請修繕時也會拍照列管。

舊違建或老舊房屋：舊違建指的是既存違建規定以前的違建，老舊房屋則是在都市計畫公布前已存在的建築物。舊違建、老舊房屋在原規模、範圍內可以進行房屋修繕，但與既存違建一樣，修繕時會拍照列管。

04 | 如何知道房子是不是有違建增建部分

擔心買到的房子是違章建築或有違建的部分，買房前，建議先請建商或房仲業者提供該棟房屋的不動產說明書和平面圖，上頭會記載房屋是否有增建、加蓋、修繕等情形，同時也可以比對建物謄本，進一步了解建築完成日期，了解房子是屬於什麼時期的違建。申請調閱「建物測量成果圖」，也是核對格局的一種方法。

除了可使用上述資訊，了解違建的方式最好方式是現場看房，實際到現場走一遭，檢視是否有加蓋或修繕，或使用其他非永久性建材的情形，只要發現建物外觀有鐵皮加蓋，或突兀增加的空間，都可能是違建，可稍作留意。

各縣市政府也提供違章建築查詢系統，簽約前可以先查詢房屋實際狀況，求個心安。

05 | 結論

只要是違建，都會被拆除，除了「違反程序」的違建，可經由事補辦執照、繳交相關稅金罰款後，成為合法建築，但這大多是發生在新建案或工程上，常見的違章建築都屬於二次施工的情況。

若不注意買入或繼承了違章建築，只能依照不同情節，而有先後緩急的區別，參照點在於建物產生的日期，而有「即時強制拆除」、「查報拆除」、「拍照列管」及「免予查報」四種程度。許多屋主會將頂樓加蓋、陽台外推額外增加的坪數也列入房屋開價當中，但只要沒有列入房屋權狀當中，這些額外的使用空間只要經過通報，隨時都有拆除的危險，切勿因小失大，得不償失。看房子的時候最好多留意，避開過多二次加工的房子。