

建商二次施工 買方可尋消保體系求償

2017年10月21日

屬違章建築 舉報勒令拆除

【洪子恩／台中報導】不少建商在建案取得使照後，進行「二次施工」，好讓社區更有賣相，一旦被民眾檢舉、或政府查獲，就會被勒令拆除，不過拆除費用到底該建商出、還是住戶自行認賠？專家表示，雖然拆違建「認屋不認人」，但民眾可循消費爭議途徑，勇於主張要求建商善後。



建商貼心幫你做的採光罩，大多算是二次施工。陳恒芳攝

日前台中有棟新大樓，部分住戶認為地下室排煙孔不雅觀，要求建商在風口裝百葉窗，結果被另一批住戶舉報，消防隊實測發現排煙效率低了一半以上，勒令拆除。其實這些都屬於「二次施工」的一環，包括陽台外推、頂樓加蓋都算，種類不勝枚舉，部分建商甚至將之作為銷售賣點，讓消費者有「賺到」的感覺。



把停車格設計在室內，可以免

計容積，多數建商會以「二工」方式再把停車位移到室外。

不屬於權狀面積

但「二次施工」算是「違章建築」，不屬於權狀面積，若經舉報即列入排拆程序，也無轉圜餘地，台中市都發局都市修復工程科正工程司戴進財表示，無論消費者購買時是兩廂情願、或不知情，都會排拆，至於求償是屬於「私權」問題，與公法拆違建是兩回事，建議消費者走消保體系與建商談判。

另外，有些透天的停車位在拿到使照前，停車格是畫在 1 樓室內，或橫停在兩戶前院中間，不過交屋之後卻變成標準的前院停車，戴進財指出，建商會這樣做，主要是停車位不計容積，但取得使照後再變更停車格位置，如此屬於「違規使用」，依《建築法》第 73 條規範，可處 6~30 萬元罰鍰、連續處罰至改善。



圖左上、右下處為(紅框處)消防排煙孔，有大樓以百葉窗遮住，結果被勒令拆除。讀者提供

部分情況可解套

若將 1 樓店面的隔間牆拆除，也屬於「違規使用」，不過違規使用在某些情況下，是可以解套的，戴進財表示，「申請變更使用執照」是簡易而便民的方式，不過像是停車位從室內改到前院的例子，經評估後即使可行，也應繳納代金，彌補建商多蓋的容積。

有些二次施工，如裝飾格柵、太陽能系統等，在小規模施做、不影響他人權益的情況下，可有條件免申請執照。台中市建築師公會常務理事黃文彬指出，以台中市而言，市府以容積獎勵鼓勵裝設綠能設施，加上太陽能板若是鏤空，也不算容積，建商多會在設計階段就放進去，太陽能板下方也能作為晒衣場。



透天將前院上方加蓋露台，也是很普遍的二工方式。



透天產品若採1樓停車、2樓施作人工地盤成為中庭，屬於「做很大」的二工，現在已比較少見。

常見二次施工

產品	使照取得後加工方式	類型	解套方式
透天	前院興建牌樓	違章建築	無，遭檢舉即列入報拆程序
	前院上方興建露台		
	做人工地盤，中庭在2樓		
	陽台、露台外推成室內空間		
大樓	客廳挑空區做夾層	違規使用	申請使照變更，繳納代金
	頂樓做採光罩、玻璃屋		
	停車位從1樓室內變到戶外		
	1樓公設挑高區做夾層		
大樓、透天	頂樓做採光罩	違章建築	無，遭檢舉即列入報拆程序
	裝飾柱規劃成凹洞櫃		
	陽台外推成室內空間		
	挑高處做夾層		
大樓、透天	店面隔間牆拆除	違規使用	申請使照變更
	在原設計圖之外，外觀以隔柵遮醜、設太陽能板、太陽能熱水器	違章建築	小規模的免申請雜項執照，但須送件備查

資料來源：台中市都發局都市修復工程科、《蘋果》採訪整理

蘋果日報

【專家意見】新建案 多少都會有二工

二次施工不算容積、權狀面積、也不算公設持分，目前新建案多少都會有，若是發現想買的房子有這類狀況，要注意它是否影響結構、消防安全性、外觀、他人權益，排除後再考慮購入。不過可能遭人檢舉而被政府拆除，是這類設施存在的風險。