

陽台外推 say No

2015年03月21日

【何梅慈／台北報導】北市喊拆 226 戶頂樓加蓋違章建築，除了頂加，陽台外推可說是最常見的違建。抱著只要鄰居沒有通報就沒事的僥倖心理觸法，一旦被舉報拆除，反而要花更多錢消災。什麼是陽台外推？買到原本就有陽台外推的房子，裝修時該怎麼辦？快筆記。



陽台換上玻璃打造的女兒牆，下半部做了整排長椅，閱讀、發呆都好。圖為城市室內設計的案例。黃競鋒攝

1.什麼是陽台外推？

「反詐騙裝潢監督聯盟」顧問律師吳俊達表示，未經許可擅自拆除陽台與主建物之間的牆面、落地門，再於陽台加設窗戶，將陽台作為室內的一部分，涉及增加樓地板（室內）面積，即是陽台外推。

陽台外推不合法，而取締愈來愈嚴，北市府便修訂違章建築處理要點，民國 95 年 1 月 1 日起新領建照的建築物，不論外牆是否保留，只要陽台加窗就屬違建，查報即拆。



將陽台外

推做為室內空間使用，可能影響結構安全。

2. 設計師該做什麼？

裝修設計時，設計師必須讓屋主知道陽台外推是違法，如果遭查報，需恢復原狀。屋主仍執意要做，設計師可於合約註明已盡到告知義務，並請屋主簽字，確認已獲告知。那麼日後遭檢舉，相關的拆除、復原等費用皆由屋主自行吸收，反之，由設計師承擔。



原先陽台被窗戶封住，新屋主後來將陽台回復，設計師徐逸齡則將它變得很有休閒感。

3.陽台已經外推怎麼辦？

買到的房子已經是陽台外推，該怎麼辦？吳俊達表示：「若有查報紀錄，便不能進行裝修。若無，在申請室內裝修執照的時候，可拍照存證，告知主管機關所購買的房屋現況即如此，並非後來才外推。」之後裝修則不能改變陽台外觀及結構。

4.陽台上可增建設備嗎？

裝修時務必注意消防及逃生路徑的安全，陽台除了要維持路徑暢通，也不可將設備或設施，如廁所等擺置於陽台上，影響逃生安全。

5.拆掉再來，會怎樣？

吳俊達律師指出，陽台外推遭舉報需復原，但拆除後，又再違法重建，依《建築法》第 95 條，「處一年以下有期徒刑、拘役或科或併科新台幣 30 萬元以下罰金。」就不只是罰錢了事，恐面臨刑責了。



買到的房子陽台已外推，只沿著樑封矮，在客廳留下奇怪的凹洞感。屋主後來將陽台回復。

【專家 Note】買屋自保 核對圖面與空間

吳俊達：有些建商爲了房子好賣，會在申請建照後，將陽台外推，讓買方承擔被舉報拆除的風險。買預售屋，可向建商要平面圖，與 DM 核對是否相符。買成屋，可與現況核對，比對空間是否符合使用執照規範，若圖上有陽台，但現場沒有，即是陽台外推。建議民眾在買賣合約註明若有陽台外推等違法情事，日後報拆產生的損失概由建商負責，由建商簽字，維護權益。