臺中高等行政法院判決

）FKT64W1Z1X5L0;@107年度訴字第

）FKT64W1Z1X5L0;@108年8月21日辯

原　　告　洪吉振
訴訟代理人　常照倫　律師
複代理人　徐祐偉　律師
被　　告　臺中市政府都市發展局
代　表　人　黃文彬
訴訟代理人　方純慧
　　陳茗志

上列當事人間違章建築事件，原告不服臺中市政府107年3月22日府授法訴字第1070062298號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、程序事項：

㈠本件被告代表人於訴訟繫屬中變更為黃文彬，已據其具狀聲明承受訴訟（見本院卷第197頁），經核無不合，應予准許。

㈡本件判決格式參酌司法院新近推行之高等行政法院裁判簡化方案，僅記載兩造陳述事實之爭點核心要旨，並將判決相關之法令條文附錄於後，合先敘明。

二、爭訟概要：

原告所有坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○號土地（非都市土地農牧用地，面積3033.53平方公尺）上之建築物（下

稱系爭建築物），案經被告依據臺中市外埔區公所查報，審認係屬未經申請許可擅自建造之新建違章建築，違反建築法第25條及違章建築處理辦法第2條、第5條規定，依法不得補辦建築執照，乃作成106年12月13日中市都違字第1060214616號違章認定通知書（下稱原處分）送達予原告。原告不服，提起訴願，經決定駁回，遂提起本件行政訴訟。

三、本件原告起訴主張及聲明略以：

㈠被告於原處分中，原認定系爭建築物為「新建」之「加強磚造、鋼架構等造」之新違章建築云云，然：

1.本件經被告會同原告於108年5月29日勘查現場後，已確認系爭土地上之建物結構並非如原處分書所載之「加強磚造、鋼架構」。被告嗣以108年6月3日中市都違字第1080090695號函示：「有關106年12月13日中市都違字第1060214616號違章建築認定通知書上違建情形之材料部分有誤繕為『加強磚造、鋼架構』，將另函更正材料為：木架構、水泥柱、磚造等」等語，旋以108年6月26日以中市都違字第1080108188號函將原處分上所記載之「加強磚造、鋼架構等造」，更正為「木架構、水泥柱、磚造等」。可見原處分確有明顯錯誤。

2.行政程序法第101條第1項雖規定：「行政處分如有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤者，處分機關得隨時或依申請更正之」，然依據司法實務見解，該條所謂「顯然錯誤」者，係指行政處分所記載的事項，顯非行政機關所欲規制者，或行政處分漏載行政機關所欲規制之事項。另所謂「顯然」者，係指相當明顯而言，其通常可從行政處分之外觀上或從所記載事項之前後脈絡明顯看出。故行政處分若存有錯誤，須該錯誤乃顯然錯誤，且該錯誤更正後亦不影

響原處分效力，該等錯誤始可更正。倘行政機關在意思形成之過程中，對相對人、事實及應適用法規等影響決定內容之事項，有不正確之認識，因而產生之錯誤，雖表現於行政處分之外觀，並非得隨時更正之顯然錯誤，應依一般規定撤銷後另為處分（法務部法律字第10203509120號函釋參照）。是行政機關於為行政處分後，依法不能恣意將「非屬誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤」予以更正。關於「行政機關在意思形成之過程中，對相對人、事實及應適用法規等影響決定內容之事項，有不正確之認識」之錯誤，事後不得再予更正，而應撤銷原處分甚明。

3.從而，被告不能將原認定為「加強磚造、鋼架構」之違建」，以「誤繕」為由更正為「木架構、水泥柱、磚造違建」，被告未自行撤銷錯誤認定之原處分，而以「誤繕」搪塞，明顯無從維持。

㈡系爭建築物非屬新建違章建築：

1.系爭建築物係原告之父洪啟全於50幾年間即已興建完成，此由系爭建築物之現場照片，可看出系爭建築物之水泥柱及木架構等，均係年代久遠之舊物，並非新品。又由林務局農林航空測量所於66年間拍攝之航照圖，亦可見系爭建築物於66年之前，即已存在於○○區○○段第322之23地號土地上。

2.故依據被告101年11月30日中市都廣字第10101735031號公告既存違章建築之劃分日期為100年4月20日，系爭建築物顯然並非100年4月21日後新增之「新違章建築」，而係既存之舊地上物，依據臺中市違章建築執行原則第2點規定，應屬建築法修正公布前或實施都市計畫以外地區建築物管理辦法實行前已存在之「老舊房屋」。

3.臺中市外埔區之非都市土地使用編定公告之實施日期為69年6月1日，故系爭建築物乃非供公眾使用並在都市計畫範圍外、又非實施都市計畫以外地區建築物管理辦法第3條所定之土地、及非內政部依同辦法第15條所指定之實施地區，依法核屬合法違建物。原處分竟誤認系爭建築物為「新建」之違章建築，且係依法不得補辦建築執照之實質違建，顯有違法瑕疵。

㈡系爭建築物是否更換屋面瓦過半，並非原處分認定違建之範圍及理由：

1.原處分係認定系爭建築物屬於「新建」，並非「增建」、「改建」或「修建」。可見其認定之違建範圍不及於「將舊建物更換石棉瓦」部分。被告嗣後將原處分所載之「加強磚造、鋼架構等造」，發函更正為「木架構、水泥柱、磚造等」，然並未追加認定「系爭建物因更換屋頂石棉瓦而構成違建」，益見被告就系爭建築物認定為違建者，不包括「更換屋頂之石棉瓦」部分甚明。

2.系爭建築物因年代久遠，因屋頂原使用之石棉瓦有致癌之高風險，原告因而陸續更換為非屬永久建材之「三合一板」，每次更換面積未逾原有之1/2。本件更換石棉瓦係出於健康環保之必要，涉及相當公益性。

3.系爭建築物係於50年間已建造完成，除領有「外埔鄉未實施建築管理地區建築物證明書」外，並有66年4月4日拍攝之航照圖可憑，足證其係實施建築管理辦法前之舊有房屋，或屬於臺中市違章建築執行原則第2點第（八）款所指之「老舊房屋：指民國60年12月22日建築法修正公布前或實施都市計畫以外地區建築物管理辦法實行前已存在之建築物」。則依據同上執行原則第8點：「老舊房屋得在原

規模及原範圍內以非永久性建材修繕」之規定，原告陸續將原有屋頂之石棉瓦更換為非永久性建材之「三合一板」屋頂（每次更換未逾1/2），依據該執行原則第4點第（一）款：符合第7點、第8點違建之修繕規定者，得拍照建檔列管暫免予認定之規定，本件對於「更換石棉瓦」部分，自應免予認定為違建。

4.本件縱認系爭建築物是否為「老舊房屋」尚有爭議，然被告已自承系爭土地上於100年4月20日以前即存在系爭建築物，其至少應屬「臺中市違章建築執行原則」第2點第（二）款之100年4月20日以前興建完成之「既存建物」，應無庸置疑。則依據同上執行原則第7點第（一）款：「既存違建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」之規定，原告僅係以非永久性建材陸續更換可能致癌之石棉瓦，較原規模並無增加高度或面積。故依據同上執行原則第4點第（一）款：「民國100年4月20日以前之既存違建（含原舊違建），符合下列各款情形之一者，拍照建檔列管暫免予認定……（一）符合第7點、第8點違建之修繕規定者」之規定，亦應免予認定為違建。

㈣被告雖辯稱：系爭建物依據建築法第9條第4款規定，倘其屋頂有修繕過半情形，應申請建造執照，否則即為違章建築云云。惟：

1.依臺中市政府107年11月7日府授都違字第1070262243號函引用之內政部63年7月16日臺內營字第592552號函釋載謂「屋架未有過半之更換或修理，而其餘桁條、椽子、屋面板及屋面瓦全部翻修，雖翻修範圍過半，仍不視為建築法第9條第4款之修建行為」等語。系爭建築物所在臺中市外

埔區之實施「非都市土地使用編定公告」之日期為69年6月1日。由林務局農林航空測量所於66年間拍攝之航照圖，可證明於66年之前即已存在於○○區○○段第322之23地號土地上。故依據臺中市違章建築執行原則第2點第8款規定，於「69年6月1日」之前已興建完成之系爭建築物，自屬實施建築管理辦法前之舊有合法房屋（老舊房屋），並非新違章建築甚明。

2.原告將系爭建築物屋頂上石棉瓦更換為「三合一板」僅更換「屋面瓦」，並無更換原「屋頂」之木造結構。

3.系爭建築物因並無「屋架更換或修理過半」情形，縱將屋面板及屋面瓦全部翻修，而翻修範圍過半，仍不視為建築法第9條第4款之修建行為，非屬新建違章建築甚明。

㈤訴願決定引用本院97年度訴字第427號判決，謂新舊違章建築之劃分，僅涉及違建拆除之優先順序及可否適用違章建築處理辦法第12條第1項本文規定，在未依規定拆除或整理前得准予修繕，然無礙於其確屬違章建築之認定云云。惟此判決之個案見解，應無拘束本案效力。況按行政行為，應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴，此為行政程序法第8條所明文規定。臺中市既已依法制定「臺中市違章建築執行原則」，並於其中第4點、第7點、第8點規定符合一定要件者，應拍照建檔列管暫免予認定為違章建築，則被告豈能漠視「臺中市違章建築執行原則」，對於符合要件之系爭建築物，再以原處分為違章建築之認定，此顯有違行政誠信原則。

㈥原告父親洪啟全曾於67年間，向外埔鄉公所申請「外埔鄉未實施建築物管理地區建築物證明書」，嗣於91年間申請補發，並檢附「建築物配件圖（建築物位置套繪於六分段580地

號地籍圖上）」，由該套繪圖應可看出系爭地上物之存在，自可釐清系爭建築物確為外埔鄉實施建築管理辦法前之舊有合法房屋等情。並聲明求為判決撤銷訴願決定及原處分。

四、被告答辯及聲明略謂：

㈠關於原告主張系爭建築物係屬50年間已興建完成之「老舊房屋」乙節：

1.依內政部89年4月24日臺內營字第8904763號函釋，建築管理前已建造完成之合法建築物，可檢附下列證明文件之一：⑴建築執照、⑵建物登記證明、⑶未實施建築管理地區建築物完工證明書、⑷載有該建築物資料之土地使用現況、⑸完納稅捐證明、⑹繳納自來水費或電費證明、⑺戶口遷入證明、⑻地形圖、都市計畫圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪圖，據以認之。本件臺中市外埔區公所104年11月2日外區公建字第1040017359號函補發之「外埔鄉未實施建築管理地區建築物證明書」所附原臺中縣大甲地政事務所建物測量成果圖所示，其標的建築物係坐落於永豐段322-18及322-19地號土地上，其建物面積分別為118.3平方公尺（一層樓）及90.6平方公尺（兩層樓），應非指系爭建築物（坐落於永豐段322-23地號土地），另依其內附臺中市政府地方稅務局房屋稅籍證明書所載，其建物面積僅為258.2平方公尺，與系爭建物約900平方公尺亦相距甚大。

2.臺中市外埔區於69年6月1日辦理非都市土地使用編定公告，其後興建之房屋，應依「實施區域計畫地區建築管理辦法」之規定，申請建築執照。縱使從原告提出66年之影像照片，可見該位置所在之房舍依當時法令，無須申請建築執照，但後續倘有建築法上之增建或修建行為，仍應請領

建造執照。再依臺中市違章建築執行原則第2點第8款之「老舊房屋」，係指60年12月22日建築法修正公布前或實施都市計畫以外地區建築管理實行前已存在之建築物，依原告提出之資料，尚難證明系爭建築物係建築法修正公布（60年12月22日）前或實施都市計畫以外地區建築管理實行前（外埔區無適用）即已存在之老舊房屋。

3.依臺中市違章建築執行原則第8點規定，屬老舊房屋方得於原規模及原範圍內以非永久性建材修繕，倘非屬老舊房屋，即無該條之適用。另縱認系爭建築物非舊有合法房屋或老舊房屋，而屬「既存違建」，依第2條第4款及第7條修繕之規定，應於原規模及原面積之範圍為各項目未過半之修繕。依建築法第9條及第28條第1款之規定，建築物各結構體如有過半之修理或變更者，即屬建造行為，依法應請領建造執照後，始得興建，而倘依原告辯稱每次修建未逾二分之一即可免申請建造執照，將使該條規定形同具文，此乃對於法規適用之誤解。又原告將系爭建築屋頂由原有之石棉瓦屋頂全部更換為三合一板屋頂，且經比對66年之影像照片影本，其屋頂面積已有增加，除修建過半外，亦涉及增建行為，屬應請領建造執照而未請領即先行施工，依違章建築處理辦法第2條規定：「本辦法所稱之違章建築，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。」，將系爭建築物認屬違章建築，應無違誤。

4.依違章建築處理辦法第11條之1第3項及被告101年11月30日中市都廣字第10101735031號公告，臺中市於100年4月20日以前興建完成之違章建築屬「既存違章建築」，系爭建築物違建情形，核空間地圖查詢系統100年4月20日以前

之街景服務圖與106年12月12日被告派員現勘照片屋頂已明顯不同。另核原告於臉書104年7月2日所發布屋頂改造之訊息照片，認定系爭建物為100年4月20日之後興建完成之新違章建築，查處無誤。

5.原告指稱由現場照片可看出，系爭建築物並無「鋼架構」存在，顯然與實際現狀不符云云。惟關於違建材料誤繕為加強磚造及鋼架構等」部分，被告已另以108年6月26日中市都違字第1080108188號函更正在案。再者，原處分所載之「違建材料」與其他事實（如地點、高度、面積、簡圖等）情狀，係對於違章建築當時勘查之現況描述，以確定違章建築之標的物，並不因所載現況描述之主觀落差或後來情勢變更而導致行政處分有無效或得撤銷之情形。

6.依內政部64年10月17日臺內營字第656943號函會商結論，建築物之建蔽率或其高度不符規定者，應屬實質違建。核系爭建築物坐落於○○區○○段○○○○○○○○號（土地面積3033.53平方公尺），系爭建物面積約900平方公尺，已顯大於上開地號土地建蔽率十分之一（303.35平方公尺），屬實質違建，於法並無違誤。

㈡至於按新舊違章建築之劃分，僅涉及違章建築拆除之優先次序排定及可否主張適用違章建築處理辦法第12條第1項本文規定，在未依規定拆除或整理前得准予修繕，然無礙於其確屬違章建築之認定，此有本院97年度訴字第427號判決可參。系爭建築物違建狀況經查詢空間地圖查詢系統100年4月20日以前之街景服務圖，可知系爭建築物於100年4月20日前已然存在，系爭建物屋頂與被告106年12月12日派員現勘照片屋頂明顯不同（修繕面積已明顯過半），已非屬臺中市違章建築執行原則第2點第4款所稱之修繕，被告認定系爭建築物

為100年4月20日之後興建完成之新違章建築查處，洵屬有據，並無違誤等語。並聲明判決駁回原告之訴。

五、本件兩造爭點為：被告認定系爭建築物為實質違章建築，認事用法有無違誤？

六、本院判斷如下：

㈠前提事實：

原告所有上開322之23地號土地係屬非都市土地農牧用地，其上之系爭建築物經被告依臺中市外埔區公所查報，審認係屬未經申請建造許可之新建違章建築，為依法不得補辦建築執照之實質違章建築，而依建築法第25條及違章建築處理辦法第2條、第5條規定，作成原處分認定為新違章建築物，並經訴願決定予以維持等情，有卷附土地登記資料（見訴願卷第27頁）、地籍圖（見訴願卷第20頁）、臺中市外埔區公所106年12月7日外區公建字第1060016344號違章建築查報單（見本院卷第79頁）、原處分（見本院卷第31頁）、臺中市政府107年3月22日府授法訴字第1070062298號訴願決定（見本院卷第33至40頁）等件可稽，堪予認定。

㈡原告雖以前開情詞主張原處分構成違法應予撤銷云云。惟：

1.揆諸建築法第25條及違章建築處理辦法第2條之規定意旨，凡未經依法申請建築物非經申請主管建築機關審查許可並發給執照，而擅自建造之建築物，均屬違章建築物。再依建築法第9條及臺中市違章建築執行原則第2點第4款之規定，建造行為包括新建、增建、改建及修建等之態樣，所謂新建係指為新建造之建築物或將原建築物全部拆除而重行建築者。而修建係指建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架及屋頂，其中任何一種有過半之修理或變更者。至於修繕係指建築物之基礎、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而言。而依違章建築處理辦法第12條規定，舊違章建築在未依規定拆除或整理前，得准予修繕，但不得新建、增建、改建、修建，否則即屬新違章建築物。

2.本件原告雖主張：系爭建築物係屬於50年間興建完成之老舊房屋等語，並援引66年4月4日拍攝航照圖為憑。然依臺中市違章建築執行原則第2點第8款規定，所稱老舊房屋係指60年12月22日建築法修正公布前或實施都市計畫以外地區建築物管理辦法實行前已存在之建築物而言。而依臺中市建築管理自治條例第37條第1項規定，未領有建造執照之建築物，得補申請核發使用執照之適用範圍為：於60年12月22日建築法修正公布前已建築完成之建築物；或位於實施都市計畫以外地區，且於62年12月24日實施都市計畫以外地區建築物管理辦法施行前或於69年6月1日原臺中縣轄區非都市土地用地編定公告日前（豐原區、大里區、霧峰區、太平區、潭子區、烏日區、大雅區除外），已建築完成之非屬供公眾使用或公有之建築物。再參酌內政部89年4月24日臺內營字第8904763號函釋意旨，實施建築管理前已建造完成之合法建築物，可檢附下列證明文件之一：（1）建築執照、（2）建物登記證明、（3）未實施建築管理地區建築物完工證明書、（4）載有該建築物資料之土地使用現況、（5）完納稅捐證明、（6）繳納自來水費或電費證明、（7）戶口遷入證明、（8）地形圖、都市計畫圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪圖，據以認之。查原告主張系爭建築物於50年間即興建完成乙節，除援用66年4月4日拍攝之航照圖為證據外，別無提出其他

證明文件，惟上開航照圖拍攝日期既為66年4月4日不但無法作為證明系爭建築物係於50年間建造完成之證據，且不能憑以認定系爭建築物屬於60年12月22日建築法修正公布前已存在之建築物，或於62年12月24日實施都市計畫以外地區建築物管理辦法施行前，已建築完成之建築物至明。

3.固然，系爭建築物坐落基地所在之臺中市外埔區係於69年6月1日公告實施非都市土地使用編定，而依上開航照圖拍攝圖像，可見該非都市土地之農牧用地當時確已有建物占用無訛。然經比對卷附99年3月間拍攝之上開土地上建築物實況照片（見本院卷第115頁），及104年間原告將上開土地闢建為「洪爺爺菜園」露營區時之地上建築物實況照片（見本院卷第119頁），暨106年12月與108年5月29日拍攝之系爭建築物實況照片（分見本院卷第117頁及第241至267頁），依各時期地上建築物呈現之屋況及其結構使用之材料新舊變化情形，足見上開土地上原有建築物於99年間已達殘破不堪狀態，喪失房屋功能，原告為闢建成露營場地，乃拆除全部屋頂面板，並將多數已朽壞樑柱、椽及桁等材料予以汰換更新，架設新骨架（見本院卷第119頁），再建造成可遮風蔽雨之全新建築物至明。易言之，系爭建築物係由原告將已不堪使用之舊建築物，拆除全部屋面板翻新，並更替已朽壞過半之樑柱椽桁等結構支架後，再建造具建物功能之新結構體，舊結構體已被汰除，並非僅藉由部分修繕而延續其建築物之原有功能，依據建築法9條之建造定義規定及臺中市違章建築執行原則第2點第4款之修繕定義規定，並參照內政部63年7月16日臺內營字第592552號函釋意旨，上開土地上之舊有建物經原告全部拆除其屋頂面板，汰除結構材料後，即失其存立，核其性

質與拆除舊有建物無異，原告係重新裝設樑、椽及桁等支架，並蓋用全新之屋頂面板，係屬新建造之建築物。又因該建築物坐落之基地係屬農牧用地，依其管制使用規定，不許作為與農業經營無關之露營場所建築基地，系爭建築物自屬於實質違章。

4.關於原告主張系爭建築物之結構材料為「木架構、水泥柱、磚造等」而原處分卻記載為「加強磚造、鋼架構」，明顯錯誤，此錯誤不許事後更正，故原處分構成違法應予撤銷乙節。按原處分認定事實雖存有瑕疵，但其瑕疵情形不足以影響結論（主旨）之正確者，該瑕疵即未達重要性程度，自不構成原處分違法應予撤銷之事由。準此以論，主管機關製作違章建築認定通知書在於評價建築物整體不符合法定存立要件，故凡建築物未經申請許可擅自建造，且不能補行申請執照程序者，即屬違章建築，雖對於其使用之結構材料有誤認之情形，但如與違章建築成立與否無關者，其認定錯誤難謂具重要性，自非不許以更正方式治癒其瑕疵。查本件被告作成之原處分關於系爭建築物之材料雖確有如原告所述之認定錯誤情形，然此瑕疵並不影響系爭建築物係屬違章建築之結論正確性，無論被告有無更正，均不影響原處分之效力。況且，被告已以108年6月26日中市都違字第1080108188號函更正在案（見本院卷第309頁）。是原告此部分之主張，於法容有未洽，不能採取。

5.是故，被告作成原處分確認系爭建築物係屬新建違章建築，雖原來認定使用材料有認定錯誤之瑕疵，但不影響其正確性，自屬適法有據。

七、綜上所述，被告本於違章建築物之認定權責機關，作成原處分認定系爭建築物違反建築法第25條規定，屬於實質違建，

適用法律並無違誤，訴願決定予維持，亦核無不合。從而，原告訴請撤銷，為無理由。

八、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘陳述及舉證，均核與判決結論不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

九、據上論結，本件原告之訴為無理由，依行政訴訟法第98條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　4　　日

臺中高等行政法院第三庭

審判長法　官　王　德　麟

法　官　詹　日　賢

法　官　蔡　紹　良

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書（均須按他造人數附繕本）；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。未表明上訴理由者，逕以裁定駁回。

上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書，但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人：

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所需要件
（一）符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1.上訴人或其法定代理人具備律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。 2.稅務行政事件，上訴人或其法定代

	理人具備會計師資格者。 3.專利行政事件，上訴人或其法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
（二）非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	1.上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2.稅務行政事件，具備會計師資格者。 3.專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4.上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。
是否符合（一）、（二）之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出（二）所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　4　　日

書記官　凌　雲　霄

附錄本判決引用的相關法令：

【建築法】

第2條第1項

主管建築機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

第4條

本法所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。

第9條

本法所稱建造，係指左列行為：

一、新建：為新建造之建築物或將原建築物全部拆除而重行建築者。

二、增建：於原建築物增加其面積或高度者。但以過廊與原建築物連接者，應視為新建。

三、改建：將建築物之一部分拆除，於原建築基地範圍內改造，而不增高或擴大面積者。

四、修建：建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架及屋頂，其中任何一種有過半之修理或變更者。

第25條第1項前段

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。

第28條第1款

建築執照分左列四種：

一、建造執照：建築物之新建、增建、改建及修建，應請領建造執照。

第97條之2

違反本法或基於本法所發布命令規定之建築物，其處理辦法，由內政部定之。

【違章建築處理辦法】

第1條

本辦法依建築法第97條之2規定訂定之。

第2條

本辦法所稱之違章建築，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。

第5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5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30日內，依建築法第30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。

第11條之1第3項

既存違章建築之劃分日期由當地主管機關視轄區實際情形分區公告之，並以一次為限。

第12條

舊違章建築在未依規定拆除或整理前，得准予修繕，但不得新建、增建、改建、修建。

前項舊違章建築之修繕，得由直轄市、縣（市）政府訂定辦法行之。

【臺中市建築管理自治條例】

第37條

未領有建造執照之建築物，得補申請核發使用執照之適用範圍如下：

一、於中華民國60年12月22日本法修正公布前已建築完成之建築物。

二、位於實施都市計畫以外地區，且於中華民國62年12月24日實施都市計畫以外地區建築物管理辦法施行前或於中華民國69年6月1日原臺中縣轄區非都市土地用地編定公告日前（豐原區、大里區、霧峰區、太平區、潭子區、烏日區、大雅區除外），已建築完成之非屬供公眾使用或公有之建築物。

前項建築物其補申請核發使用執照，應填具申請書並檢附下列文件向都發局提出，免由營造業簽章：

一、建築線指定（示）證明。

二、土地及房屋權利證明文件。

三、基地位置圖、地盤圖、建築物之平面圖、立面圖。

四、建築師或專業工業技師出具之安全鑑定書。

五、房屋完成日期證明文件。

六、其他有關文件。

第1項建築物之防火避難設施及消防設備，應依原有合法建築物防火避難設施及消防設備改善辦法改善完成。

【臺中市違章建築執行原則】

第1點

臺中市政府（以下簡稱本府）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，特定訂本原則。

第2點

本原則之用詞定義如下：

㈠舊違建：指改制前原臺中市轄之8個行政區內於民國87年10月1日以前興建完成之違建。

㈡既存違建：指民國100年4月20日以前興建完成之違建。

㈢新違建：指民國100年4月21日以後興建之違建。
㈣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。
㈤非永久性建材：指除鋼筋混凝土（RC）、鋼骨（SC，不包含斷面高度不超過150公釐、寬度不超過125公釐、中間版厚度不超過9公釐之鋼材）、鋼骨鋼筋混凝土（SRC）、加強磚造等以外之材料。
㈥施工中違建：查報時正施工中，其結構體或牆壁尚未完成之建築物。
㈦拍照列管：指違建違法情節輕微或屬既存違建得列入分類分期程序處理，而予以拍照建檔者。
㈧老舊房屋：指民國60年12月22日建築法修正公布前或實施都市計畫以外地區建築物管理辦法實行前已存在之建築物。

第4點第1款

民國100年4月20日以前之既存違建（含原舊違建），符合下列各款情形之一者，拍照建檔列管暫免予認定，簡化行政流程。但經各目的事業主管機關認定有妨礙消防安全、公共通行或古蹟保存維護者，應查報拆除：

㈠符合第7點、第8點違建之修繕規定者。

【內政部63年7月16日臺內營字第592552號函釋意旨】

屋架未有過半之更換或修理，而其餘桁條、椽子、屋面板及屋面瓦全部翻修，雖翻修範圍過半，仍不視為建築法第9條第4款之修建行為。

【內政部89年4月24日臺內營字第8904763號函釋意旨】

實施建築管理前已建造完成之合法建築物，可檢附下列證明

文件之一：（1）建築執照、（2）建物登記證明、（3）未實施建築管理地區建築物完工證明書、（4）載有該建築物資料之土地使用現況、（5）完納稅捐證明、（6）繳納自來水費或電費證明、（7）戶口遷入證明、（8）地形圖、都市計畫圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪圖，據以認之。

【臺中市政府組織權限劃分自治條例】

第2條

中央法規明定直轄市政府為地方主管機關，而使本市取得地方自治團體管轄權者，本府得以組織自治條例及相關機關組織規程為權限劃分。

前項情形，應將管轄事項及法規依據公告之，並刊登本府公報。

【臺中市政府100年11月30日府授都工字第10001798081號公告】

公告事項：臺中市政府都市發展局執行下列法規之主管機關權限：一、建築法及其子法。

【臺中市都市發展局101年11月30日中市都廣字第10101735031號公告】

公告訂定本市既存違章建築之劃分日期為民國100年4月20日。