

遮雨棚算違建嗎？大樓住戶擅自裝設遮雨棚，該怎麼辦？

文:黃郁真（認證法律人） · 房子·土地·鄰居 · 2022-12-13

本文

無論是生活中還是新聞上，常常看到公寓大廈住戶間為了裝設遮雨棚吵得不可開交，認為遮雨棚阻礙視野、方便小偷攀爬，甚至為此鬧上法院，重點來了，大樓住戶究竟能否加裝遮雨棚呢？（見圖1）

大樓住戶能裝遮雨棚嗎？

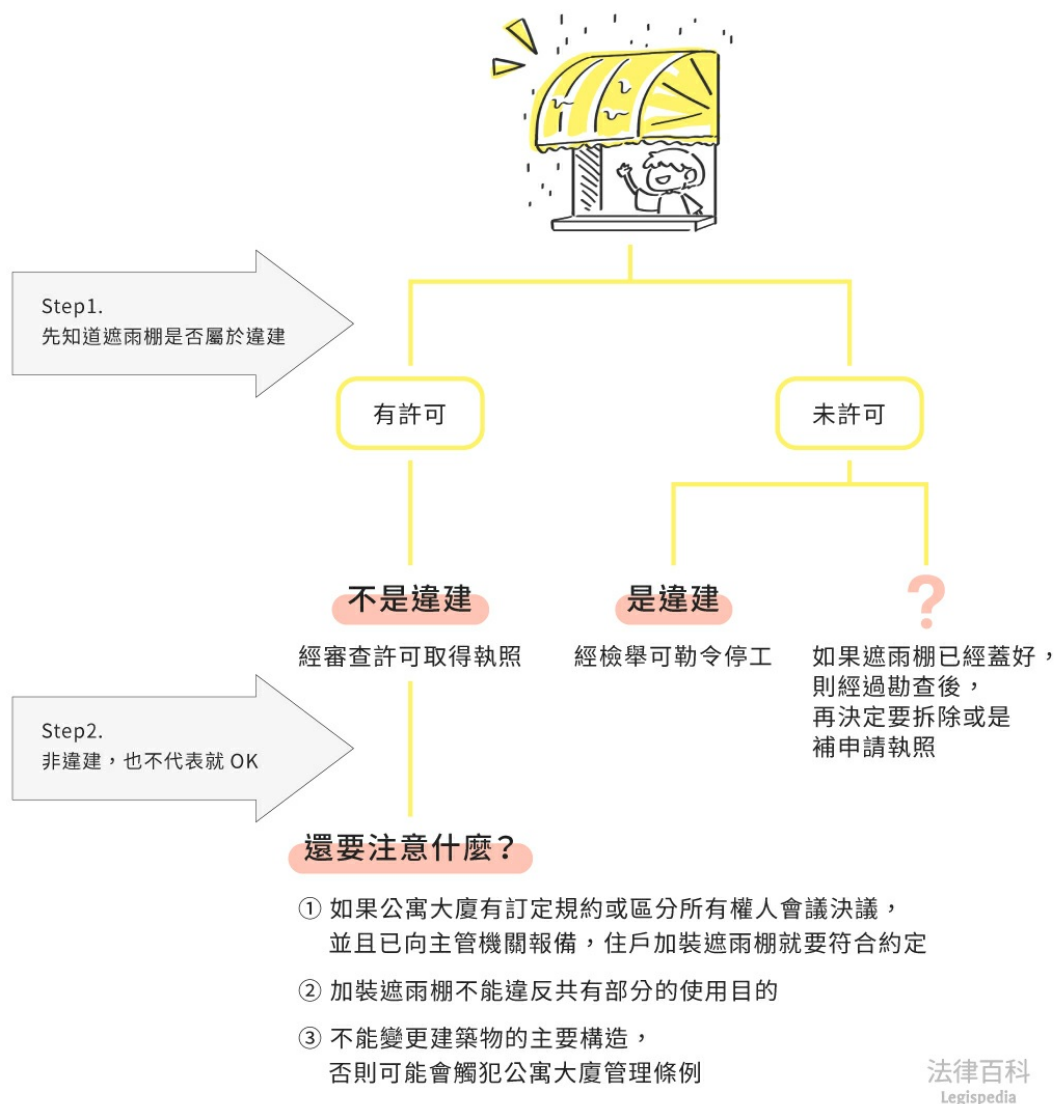


圖1 大樓住戶能裝遮雨棚嗎？

資料來源：黃郁真 / 繪圖：Yen

一、首先必須釐清該遮雨棚是否屬於違建

建築法第25條^[1]第1項規定：「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。」

遮雨棚符合建築法對建築物的定義^[2]，所以經審查許可取得執照後才能建造，如果住戶是未經許可而加裝就屬於違建^[3]，可以向主管機關（直轄市為工務局，縣市為工務處）檢舉而勒令停工^[4]，但若如果遮雨棚已經蓋好，查報人員會先進行勘查，再決定要拆除或是請違建者補申請執照^[5]。

二、如果符合法規不是違建，住戶就可以裝遮雨棚了嗎？

其實沒那麼簡單喔。公寓大廈管理條例規定^[6]，如果對於裝遮雨棚這件事公寓大廈另外有訂定規約或區分所有權人會議決議，並且已向主管機關報備有記錄的，住戶們加裝遮雨棚就必須受規約或決議限制。

舉例來說，若經報備的規約規定加裝鐵窗或雨棚，須按管委會統一規定之圖樣、規格、顏色、材質和位置，並不得突出建築物表面^[7]，此時若有住戶加裝不符規格的遮雨棚，可以叫管委會制止他^[8]，仍不拆除還可以報請主管機關處理，會處罰鍰^[9]。

另外，如果是住一樓的住戶加裝遮雨棚，除了要注意上述是否經許可並符合規約或決議外，還可以注意他加裝遮雨棚是否違反共有部分的使用目的^[10]（如大樓前側外牆的共有部分沒有約定專用，卻擅自加裝遮雨棚^[11]）或是已經變更建築物的主要構造^[12]，可能會觸犯公寓大廈管理條例相關規定，必須負拆除或是損害賠償等責任^[13]。

註腳

[1] 建築法第25條。

[2] 建築法第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。」

[3] 違章建築處理辦法第2條。另關於違建的認定，可以參考中華民國內政部全球資訊網（n.d.），《[違章建築的定義及檢舉？](#)》（最後造訪日期：2018/08/07）及各縣市對於違章建築所訂定的自治法規。

[4] 主管機關接獲檢舉後，應對檢舉人姓名保密，並安排後續拆除程序，見[違章建築處理辦法第9條及第4條](#)。

[5] 違章建築處理辦法第5條。

[6] 公寓大廈管理條例第8條第1項。

[7] 臺灣新北地方法院107年度訴字第149號民事判決。

[8] 公寓大廈管理條例第8條第3項。

[9] 公寓大廈管理條例第49條第1項第2款。

[10] 公寓大廈管理條例第9條第2項本文。

[11] 臺灣臺南地方法院99年度簡上字第189號民事判決。

[12] 公寓大廈管理條例第16條第3項。

[13] 公寓大廈管理條例第9條第3項及第47條。

標籤

🏠 違章建築， 違建， 建築物， 公寓大廈