

政策提案 | 初版 v1.1 | 2026 年 10 月 14 日

台北市的天際線，山很美，
那鐵皮屋頂呢？

台北屋頂再生計畫

頂樓加蓋市容緩衝方案
2027-2034

以稅制內部化外部成本、以標準工法換回城市天際線
8 年完成 5 萬戶緩拆頂加的外觀、防火與隔熱改善



列印請用 A3 橫式



示意合成：石粒金屬瓦屋面＋淺色牆 | 底圖 ETtoday 新聞雲，僅供內部討論，正式提案需替換為自有或授權影像

目錄

拆不拆之前：讓頂加先付出合理代價，改善居住品質，也讓城市變好看	3	第三部分 方案：五個構件	29	第五部分 評估：優劣與風險	55
第一部分 問題：30 年的緩拆	4	3.1 頂加每年繳稅，照標準改好就少繳、晚拆	30	5.1 四種做法比一比	56
1.1 從高處看台北，最先看到的是鐵皮	5	3.2 7 萬戶緩拆頂加改善；3 萬戶新違建依法拆除	31	5.2 十個風險，各有一個對策	57
1.2 一條 1995 年畫下的線，30 年沒有人動過	6	3.3 第一次建立全市頂加清冊	32	第六部分 實作	58
1.2a 從行政措施到自治規則：30 年的規範演變	7	3.4 頂加市容特別稅：讓違建付出比合法建物更高的代價	33	6.1 六項法規動作，沒有一項需要修中央法律	59
1.2b 現行規則怎麼處理屋頂既存違建	8	3.4a 地方能開什麼稅：《地方稅法通則》與前例	34	6.2 七個機關、四個階段	60
1.2c 同一個機關，4 年內兩個相反方向	9	3.4b 對違建課稅、用稅補貼修繕：五個法律風險	35	6.2a 三份政府資訊公開申請，補上關鍵缺口	61
1.3 20 年來違建積案不減反增	10	3.5 不推翻緩拆，改變「先拆誰」	36	6.3 先改大家看得到的地方	62
1.3a 20 年違建處理統計（臺北市統計資料庫）	11	3.6 第一輪：只換顏色，換不掉廉價感	37	第七部分 展望	63
1.4 沒有專案，就沒有進度	12	3.6 第二輪：大膽色票加淺色牆，還是像鐵皮	38	7.1 首都的第五立面	64
1.4a 審計部看到的：預算、時效、火災違建	13	3.6 第三輪：換材質紋路，方向對了	39	7.2 從屋頂開始的城市治理	65
1.5 緩拆的代價，由住在裡面和住在旁邊的人承擔	14	3.6 色票：一個主色、三個鄰近色、四個牆面色系	40	7.3 八個指標，每年公開	66
1.5a 監察院怎麼看違建執法	15	3.6 七種工法評比：石粒金屬瓦勝出	41	定案前要補的四個數字	67
1.5b 違建也繳房屋稅，只是繳得很少	16	3.6 材料單價、施工附加成本與台灣供應現況	42	附錄 資料來源	68
1.5c 頂加卡住都更，也困住租客	17	3.6 為什麼防火是硬門檻	43	資料來源（一）：法規、政府文件、判決與統計	68
1.6 沒有人提過頂加政見，也沒有人系統檢討過	18	3.7 同一批頂加，換掉的是材質與紋路	44	資料來源（二）：研究文獻、國際案例、產業與新聞	69
1.6a 學界早有建議，只是沒有被採納	19	3.7 從空中看：老公寓那一層統一了	45		
1.6b 民意：沒人想買頂加，也沒人問過該拆還是該留	20	3.8 色票由市府訂、住戶在範圍內選；防火沒有選項	46		
		3.9 把阻力最大的幾個問題先處理掉	47		
		3.9a 屋頂是大家的：共有規定與都更殘值	48		
第二部分 他山之石	21	第四部分 財務模型	49		
2.1 兩種極端都有副作用；可借的是元素，不是整套	22	4.1 模型假設	50		
2.1a 香港：重罰強拆 15 年，天台屋只處理了一成多	23	4.2 8 年完成 5 萬戶，新違建降到 6,000 戶	51		
2.1b 韓國反覆特赦，日本從源頭防加蓋	24	4.3 年稅收約 7-10 億，基金全程為正	52		
2.1c 城市色彩規範：怎麼訂、誰出錢、怎麼避免反彈	25	4.4 三個會讓基金翻負的變數	53		
2.1d 屋頂隔熱到底能降多少溫度	26	4.5 8 年約 69 億元工程產值，留在台北的中小工班	54		
2.2 國內已有零件：排序、報備、綠能換合法	27				
2.2a 現有補助都是「有違建就少補」，方向相反	28				

拆不拆之前：讓頂加先付出合理代價，改善居住品質，也讓城市變好看

問題

台北以民國 84 年 1 月 1 日為界，之前的頂加「拍照列管、分期緩拆」，30 年來沒有一任市長改變。年底未結案違建 20 年從 7.8 萬件增加到 8.6 萬件；既存違建照目前速度要約 138 年才清得完。鐵皮頂加破壞市容、隔熱差、火災風險高，違建房屋稅卻只有合法建物的零頭。

方案

對約 7 萬戶緩拆頂加開徵「頂加市容特別稅」，限期未改善逐年加重；依市府標準包完成改善者減稅但不歸零，拆除排序往後。稅收成立專用基金，補貼合格廠商，讓屋主自付 8 萬元（輕改 3.5 萬元）就能換成石粒金屬瓦屋面、淺色外牆、不燃隔熱。約 3 萬戶新違建不得參加，課稅並優先拆除。

成果

8 年完成 5 萬戶，約 248 公頃屋頂變成冷屋頂，相當 9.6 座大安森林公園。基金全程自給，第 8 年底保有約 11.8 億元緩衝，盈餘依規定回饋降稅。約 69 億元工程產值，約 40 家廠商、120 組工班。第一次建立全市頂加清冊，為都市更新、消防與弱勢協助提供資料基礎。

7 萬戶
緩拆頂加（估）

3 萬戶
新違建頂加（估）

5 萬戶
8 年完成改善

8 萬元
屋主自付（全改）

7-10 億／年
特別稅收入

248 公頃
冷屋頂面積

第一 部分

問題：30 年的緩拆

頂加不是單一違建問題，而是市容、公安、租屋、稅負公平與都市更新交纏在一起的長期停擺。

1.1 現況

從高處看台北，最先看到的是鐵皮



台北市老公寓街廓空拍（影像 © 2026 Google）。紅、藍、綠、白各色浪板鐵皮頂加覆蓋多數 4-5 層公寓屋頂。

73.8%

台北屋齡 30 年以上住宅比例，全國最高（2025Q2）

8 萬棟以上

30 年以上、無電梯老公寓，是頂加的主要母體

約 7 萬戶

1994 年前、拍照列管暫緩拆除的頂加（2014 年市府說法；本計畫估算基準）

頂加俗稱的「鐵皮屋」之所以廉價，來自三件事：浪板細密的波紋、高低不齊的簷口與收邊、成群的水塔與冷氣外機。單換顏色無法解決。

一條 1995 年畫下的線，30 年沒有人動過

1995 陳水扁 84/1/1 為界：之前「既存違建」拍照列管、分類分期處理；之後新違建即報即拆。媒體稱「違建特赦令」。	2003 馬英九 整併為《臺北市違章建築處理要點》35 點，未改變分界。	2011 郝龍斌 升格為《臺北市違章建築處理規則》；新違建三軌拆除。	2015–2022 柯文哲 226 專案、208 頂樓專案；2021 年把「3 個以上使用單元」寫入優先拆除；2022 年兩度預告「禁止修繕、違建落日」草案，未施行。	2026 蔣萬安 2 月、6 月兩度預告修正草案：保留並放寬修繕，刪除新違建「妨礙市容觀瞻」條款，新增增設電梯遭阻礙可專案拆除。尚未施行。
--	--	--	---	---

關鍵：同一個建管處，4 年內提出方向完全相反的兩份草案。2022 年版說既存違建「越修越堅固，有礙都市更新」，要逐步清除；2026 年版說要「簡化查報、提昇行政效能」，保留修繕。**政策隨首長擺盪，沒有任何一版處理「市容」本身。**

從行政措施到自治規則：30 年的規範演變

時間	法規	重點
84/11/7	臺北市政府當前取締違建措施	以 84/1/1 為界：之後新違建全部查報拆除；之前既存違建暫緩
89/9/22	臺北市政府執行違章建築取締措施	既存違建分三期：①防火巷、高危險場所、公共工程、占用法定停車 ②供公眾使用建物、機關違建 ③其他。原定「自一〇〇年起開始全面消除」，未落實
92/11/25	臺北市違章建築處理要點（35 點）	整併為行政規則
100/4/1	臺北市違章建築處理規則（35 條）	升格為自治規則，寫入既存違建拍照列管、修繕規定
101/4/2	內政部《違章建築處理辦法》增訂第 11 條之 1	影響公安的既存違建應訂計畫限期拆除；不影響公安者「分類分期予以列管拆除」；新舊劃分日期由地方公告「以一次為限」
101/7/11	臺北市現行違章建築拆除處理原則	新違建三軌：①施工中、93 年後、危害公安 ②大型（300 m ² 以上優先） ③84–93 年新違建
106/6/28	處理規則全文修正（36 條）	屋頂違建「裝修隔出三個以上使用單元或加蓋第二層以上」列為危害公安
107/3/20、109/3/25	修正第 19 條；修正第 25 條	109 年新增「造成合法房屋漏水」為危害公安
110/12/23	修正 17 條（現行版）	第 25 條改為「新增使用單元、三個以上使用單元、未經許可室內裝修、加蓋第二層以上」；新增屋頂既存違建室內裝修許可制。理由：避免增加使用單元影響消防逃生
111/5/31、11/17	柯市府兩次預告修正草案	刪除既存違建修繕章，修繕即優先拆除；刪除室內裝修許可。議員質疑應留給下任市長、人力不足。未施行
115/2/23、6/18	蔣市府兩次預告修正草案	保留並放寬修繕；刪「新增使用單元」；室內裝修改稱內部整修；刪新違建「妨礙市容觀瞻」；增設電梯遭阻礙可專案拆除。尚未施行

現行規則怎麼處理屋頂既存違建

條文	內容（110/12/23 版）
第 4 條	新違建：84/1/1 以後；既存違建：53/1/1 至 83/12/31；舊有違建：52/12/31 以前
第 5 條	新違建應查報拆除
第 8 條	屋頂綠化設施層高 50 公分以下、溫室 10 m ² 以下可拍照列管；需樓下全體所有權人同意與技師簽證
第 25 條第 1 項	既存違建拍照列管，列入分類分期計畫；危害公安、水保、交通、衛生、 市容觀瞻 、都更者優先拆除
第 25 條第 2 項	屋頂既存違建新增使用單元、3 個以上使用單元、未經許可室內裝修、加蓋第二層以上，視為危害公安
第 26 條	占用市有地、配合市政、阻礙防火巷：專案處理
第 27 條	既存違建可依原規模、以非永久性建材修繕，拍照列管

本計畫的切入點

- 第 25 條本來就把「市容觀瞻」列為優先拆除事由，但從未訂出可操作的定義；2026 年草案甚至擬刪除新違建的市容條款。**本計畫等於第一次給「市容」一個可執行的標準。**
- 第 27 條允許「非永久性建材」修繕：輕鋼構、金屬瓦、岩棉都屬之，標準包在現行框架內可行。
- 需補一條：「依本計畫核准之施作，視為修繕」，避免被認定為新違建。

中央的質疑

2026 年草案說明引述內政部意見：110 年的屋頂違建室內裝修許可，和《建築法》第 77 條之 2、《建築物室內裝修管理辦法》第 23、33 條有不符，請北市檢視適法性；行政院 111/5/6 函也要求重新檢視用語。**地方自訂的違建管理工具，要先和中央對齊。**

同一個機關，4 年內兩個相反方向

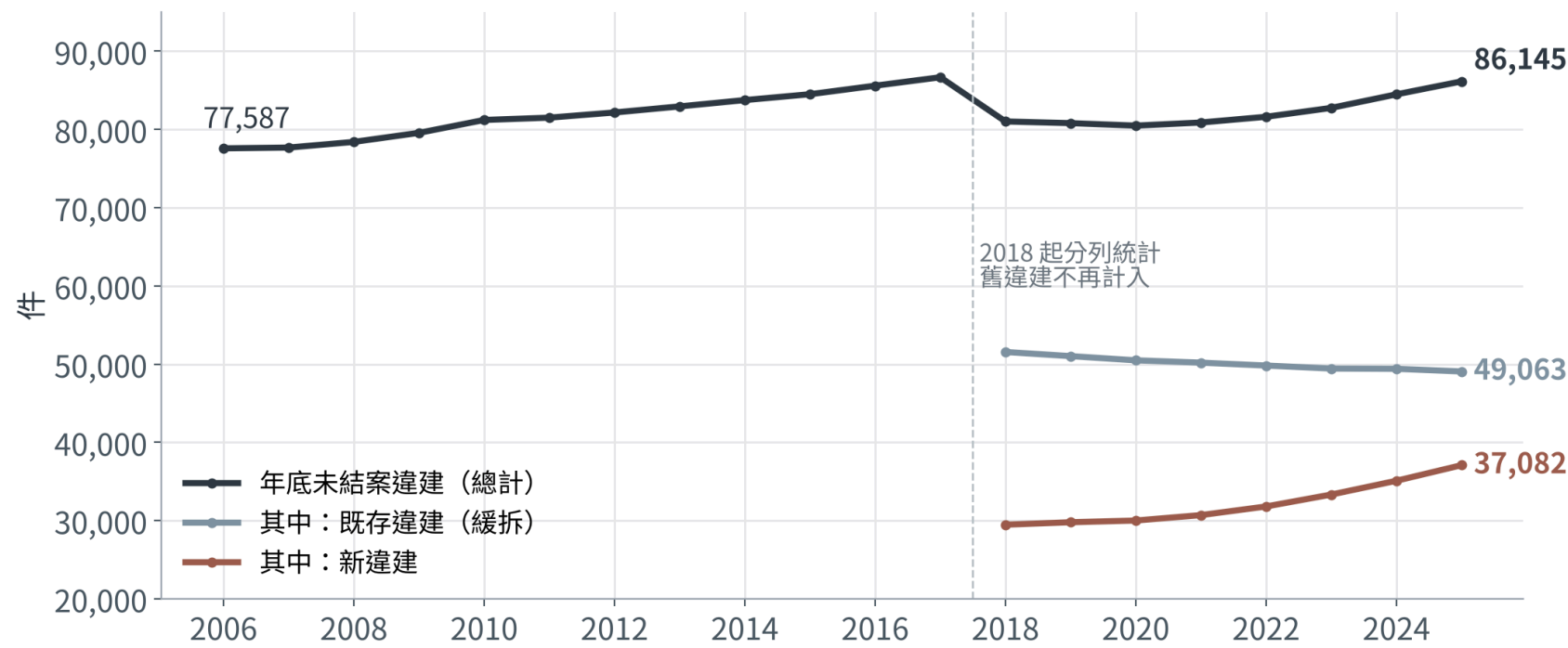
項目	2022/11 柯市府草案	2026/6 蔣市府草案
政策目標	「加速違建落日」「逐步清除本市現有既存違建」	「簡化違建查報規定、提昇行政效能」；鼓勵老公寓增設電梯
既存違建修繕	禁止 ，有修繕即優先拆除；刪除第五章	保留 ，人字型屋頂另放寬到 3.6 公尺
「修繕」定義	刪除「非永久性建材」；主結構過半即屬修建	不變，另增「內部整修」定義
屋頂內部整修許可	刪除 ，避免民眾誤以為取得許可即合法	保留 ，改名內部整修
屋頂「新增使用單元」	維持	刪除 ，理由為隔間年份難判斷
新違建「妨礙市容觀瞻」	維持	刪除 ，理由為無明確定義、實務無必要
火災後既存違建	新增為優先拆除	—
增設電梯遭既存違建阻礙	—	新增：爭議處理委員會調處不成，專案拆除
結果	換屆，未施行	尚未施行

「既存違建在自然淘汰前民眾仍有使用之需求，故允其一定規模內違建修繕行為，反造成本應隨時間淘汰之既存違建越加堅固，有礙後續都市更新。」

— 2022 年草案總說明

兩份草案都沒有處理「頂加長什麼樣子」。本計畫取 2022 年版的目標（逐步淘汰、不讓違建越修越堅固），用 2026 年版的方法（保留修繕、行政簡化），再加上稅與外觀標準。

20 年來違建積案不減反增



臺北市年底未結案違建件數（臺北市統計資料庫「違建處理」年表，資料來源：都發局）

138 年

既存違建 2018–2025 年平均每年只淨減約 355 件，照這個速度清完 4.9 萬件需要的時間。

1,500 萬元／年

北市「違建查報」加「違建拆除」歲出預算（111–113 年度），面對 8.4 萬件積案，每件每年不到 200 元。

136 萬m²

84 年後查報、至 2025 年底仍未處理的違建面積，還不含既存違建。

20 年違建處理統計（臺北市統計資料庫）

年	年底未結案	既存未結	新違建未結	查報	既存查報	拆除	既存拆除	累計未處理m²
2006	77,587	—	70,921*	7,125	—	6,850	—	—
2008	78,409	—	71,815*	5,852	—	5,128	—	—
2010	81,213	—	74,633*	6,970	—	5,325	—	—
2012	82,170	—	75,607*	5,982	—	5,323	—	—
2014	83,755	—	77,193*	5,447	—	4,642	—	—
2016	85,595	—	79,033*	5,102	—	4,011	—	—
2017	86,673	—	80,121*	4,939	—	3,861	—	1,030,796
2018	81,021	51,550	29,471	7,108	2,077	6,208	2,120	1,080,582
2019	80,808	51,023	29,785	5,869	499	6,082	1,026	1,111,287
2020	80,491	50,486	30,005	5,209	489	5,526	1,026	1,156,873
2021	80,888	50,189	30,699	5,665	546	5,268	843	1,187,658
2022	81,620	49,819	31,801	5,360	658	4,628	1,028	1,219,320
2023	82,757	49,433	33,324	7,178	1,621	6,041	2,007	1,276,978
2024	84,488	49,400	35,088	6,444	1,057	4,713	1,090	1,311,263
2025	86,145	49,063	37,082	6,178	753	4,521	1,090	1,360,424

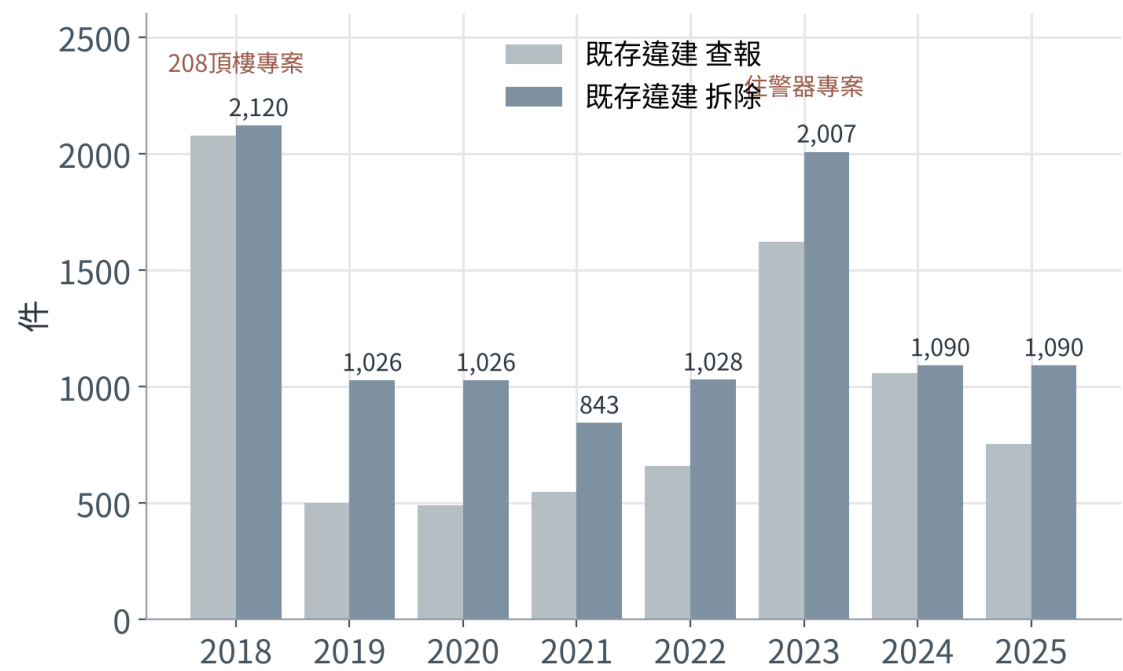
*2018 年 1 月以前既存違建計入新違建欄，2018 年 2 月起分列，舊違建不再統計；95–106 年另有舊違建未拆約 6,500–6,700 件。

讀數重點

- 新違建未結案 7 年從 29,471 增至 37,082 件（+26%）：
連「即報即拆」都跟不上。
- 新違建拆除從 2019 年 5,056 件降到 2025 年 3,431 件
（−32%）。
- 既存違建 7 年拆 10,230 件，未結案只淨減 2,487 件：每
年都有新查報的既存違建補進來。
- 官方統計**沒有依部位分類**，頂加實際件數無公開資料。

另：資料大平臺「臺北市違章建築處理資料」（建管處，2026/10 更新）
2015–2026 年資料與此一致；2026 年至今查報新違建 3,536 件、既存 411 件。

沒有專案，就沒有進度



既存違建每年查報與拆除件數（臺北市統計資料庫）

只有兩個專案年拆除量翻倍：2018 年 208 頂樓專案、2023 年屋頂住警器專案。其餘年份既存違建拆除都停在約 800–1,100 件。

- 審計部：101、102 年度查報的違建有 **2,584 件已逾行政執行時效**，部分已訂拆除日卻沒拆。
- 消防局通報的火災違建 111–113 年度 159 件，**54 件未結**，23 件未依規定限期改善或拆除。
- 建管處說明主因是拆除耗時、**人力不足**：2016 年拆除科只剩 12 名小隊長、58 名技工（高峰期技工 200 多名）。
- 同一時期（108 年度），內政部評定北市違建業務為「**特優**」。考評制度沒有反映實際成效。

審計部看到的：預算、時效、火災違建

113 年度臺北市總決算審核報告（都發局主管，重要審核意見）

項目	內容
預算	「違建拆除」「違建查報」歲出 111-113 年度：1,426 萬、1,469 萬、1,492 萬元
積案	累計未處理完竣 81,335 件（110 年底）→ 83,444 件（113/9/20）
逾時效	101 年度查報 1,311 件（21.90%）、102 年度 1,273 件（23.29%）已逾行政執行時效仍未處理完竣，不乏已訂限期強制拆除日卻未完成
火災違建	消防局通報 111／112／113 年度：65／65／29 件；未結 54 件，其中 23 件未依規定限期改善或訂期拆除
建管處回覆	拆除耗時、拆除人力不足；研擬減少人員流動、訂拆除標準作業流程。至 114/4/11，54 件已結 35 件

108 年度：捷運用地違建拖了 3 年

臺北捷運公司 103/11/10 函報新北投至北投站間捷運用地遭違建占用；建管處未依規定勘查列管，直到 107/8 捷運公司再函詢才立案。2 人各申誡 1 次。同一份報告記載：108 年度北市違建查報拆除業務獲內政部評定「特優」。

拆除人力

- 2016 年拆除科小隊長 12 名、技工 58 名；高峰期技工 200 多名；每位小隊長一年管約 300 案。
- 2025 年平均每 2 個行政區 2 位小隊長。
- 議員以會勘、協調會拖延拆除，每次約 2 個月；柯市府曾考慮公布協調 3 次以上的議員名單，未公布。
- 建管處 2016 年曾擬把免拆分界延到 2012 年（以綠化、太陽能為條件），被市長否決。

緩拆的代價，由住在裡面和住在旁邊的人承擔

公安：出了人命才補破網

年	事件	死亡
2014	南港頂加火災	1
2017	新北中和隔間出租（96 年已列管未拆）	9
2017	台北八德路頂加（既存違建未勘查）	1
2020	萬華華西街隔間套房	6
2025	信義嘉興街頂加	1

每次事件後才推專案；緩拆原則從未改變。

租屋：懲罰到的是租客

- 頂加隔間是低收入者、長者、移工的主要租屋選擇。
- 2026 年起中央租金補貼不受理違建，頂加租客不能新申請。
- 違建出租「影響公安」的認定不含室內隔間，沒人檢舉就查不到（立法院法制局 2017）。

公平與治理

- **稅**：違建每多 1 坪房屋稅約多 12 元，合法建物約 200 元（政大碩論 2017）。
- **關說**：議員協調違建在各區分布不均，造成執法不一致（政大碩論 2025）；監察院 2025 年糾正新北拆除大隊屈從民代。
- **都更**：危老需 100% 同意，頂加戶期待市價補償，估價只算殘值，常是整合破局點。
- **共有**：屋頂平台屬全體住戶，樓下可訴請拆除（高院 113 上 822）。

監察院怎麼看違建執法

案號	日期	重點	結果
099內調0034	99/3/3	專案調查：地方政府處理違建未落實執法，中央未盡督導之責；建議既存違建分期分區、屋頂空間採「開放或管理並行」，結合綠建築與太陽能；2008 年全國拆除率 48.7%	已結案
099內調0098	99/10/6	營建署對臺中 95 年公告的新舊違建劃分日期未詳查即准予備查，使臺中得以 規避拆除	已結案
100內調0037	100/4/7	桃園頂樓加蓋新舊違建認定與拆後重建處理	已結案
105內調0095	105/11/3	北市信義區永順大廈地下室違建：建管處由新違建改登既存違建，疑擬同意補照「就地合法」，「嚴重影響公信力」	已結案
107內調0024	107/4/13	桃園頂樓舊有違建可修繕卻被拆，且有差別待遇	糾正
109內調0076	109/7/9	臺中大雅鐵皮違建工廠火災 2 名消防員殉職；104 年已列管未處理	糾正
111內調0022	111/5/17	北市劍潭山親山步道鐵皮違建未查處；理由含自然景觀與國際觀感	糾正
114內調0038	114/8/19	新北拆除大隊長等人以保麗龍磚牆假裝封閉夾層、拍照結案；屈從民代壓力	糾正

啟示：新舊違建分界日本身曾被認定可成為規避拆除的工具；執法端的關說與假結案有前例。本計畫的排序、驗收與清冊必須公開透明。

違建也繳房屋稅，只是繳得很少

- 《房屋稅條例》第 3 條：課稅對象含「增加該房屋使用價值之建築物」，頂加依此課稅；第 7 條 30 日內申報；第 16 條漏報補稅加罰。
- 稅捐機關一貫立場：「房屋稅之完納只是納稅義務之履行，並不能據以使該違章建築房屋變成合法」（新竹縣稅務局 2026/8/5；高雄稅捐處 2026/9/30）。
- **稅基偏低**：鐵皮頂加多套「鋼鐵造、未達 200 m²」單價，約 RC 一半以下；簡陋房屋按標準單價 3–7 成；老違建折舊已提完；併入原戶適用自住稅率。
- 實例：北市 91 年訴願案，頂加單獨設籍現值 77,400 元、年繳 928 元。本計畫推估一戶 15 坪鐵皮頂加年繳約 200–3,000 元。
- 陳凱文（政大 2017）以北市稅籍資料：違建每多 1 坪房屋稅約多 12 元，合法建物約 200 元。
- 漏洞：第 15 條，自然人持有現值 10 萬元以下住家用房屋免稅（全國 3 戶為限），單獨設籍的頂加多落在此範圍。

臺北市房屋稅率（113/7/1 施行）

類別	稅率
全國單一自住、現值 267.4 萬元以下	1%（115 年期實質 0.8%）
一般自住	1.2%
出租達租金標準	1.5–2.4%
其他非自住	3.2–4.8%
營業／非營業	3%／2%

結論：稅率依「使用情形」分級，不依「是否合法」。台北無法只修房屋稅自治條例對違建調高稅率，必須另開特別稅。台北房屋稅年收入約 197 億元（115 年期）。

頂加卡住都更，也困住租客

都更與危老

- 危老重建需 100% 同意，「只要頂樓戶一戶不同意就做不成」；緩拆讓住戶誤以為已「就地合法」。
- 頂加戶期待市價補償，都更估價只算建物殘值；市場上頂加常以合法價格約 1/3 交易（《未竟之事》2025）。
- 《都市更新條例》第 57 條：拆除的土地改良物補償價值或殘餘價值；第 62 條：占有他人土地的舊違章建築戶由實施者提處理方案。頂加附著於合法建物，通常只能以「其他土地改良物」領補償，不參與選配。
- 若改走訴訟拆違建，會牽連約一半住戶，同意比例反而更難湊齊。
- 永春社區警察宿舍都更延宕 14 年，同意戶中 30 位長者在等待中過世。

租屋弱勢

- 立法院法制局（2017）：「影響公共安全」的認定不含違章出租套房；隔間在室內，沒有檢舉查不到；租客多為低收入、長者與移工。
- 內政部 2018 年規定分租超過 6 間或 10 床以上須申報列管，缺乏強制力。
- 2026/1/1 起租金補貼只受理合法建物；2025 年已核定、地址不變者可續領；內政部稱研擬轉介機制，無具體做法。
- 崔媽媽基金會提醒租屋族「避開頂樓與頂樓增建」，以免審查被刷掉或被追繳。
- 違法套房租金通常便宜 2 成以上；拆除會使房租上漲（許家馨 2017）。
- 台北分租套雅房月租中位數 9,800 元，獨立套房 15,000 元（2026 上半年）。

沒有人提過頂加政見，也沒有人系統檢討過

0

位市長候選人

2014、2018、2022 三屆台北市長選舉公報政見，沒有任何一位提到違建或頂加（逐份讀取中選會原文）。最接近的是 2022 年陳時中的「屋頂綠能」與各候選人的都更政見。

25

年沒有委託研究

台北市政府唯一一份違建法制委託研究是 2001 年黃錦堂案（GRB 政府研究資訊系統）。中央建研所、國發會也沒有以頂加為題的研究。

0

件監察院系統調查

監察院有臺中新舊違建分界日、新北關說結案等糾正案，卻沒有任何一件檢視台北既存違建緩拆政策本身。

學界早有建議，只是沒有被採納

研究	核心發現或建議
黃建中，中央大學碩論，2008	北市市民問卷 374 份；建議既有頂加建立報備制度、保留無頂逃生空間
楊昇樺，台科大碩論，2010	9 項策略：頂加分隔套房出租提高拆除標準、報備列管、綠能屋頂制度
張廖萬益，中央大學碩專，2013	法規與實際脫節、拆除費未收、民代干預、既存違建消不掉
楊智傑（雲科大），臺中市委託研究，2013	以罰代拆、景觀衝擊費：屬特別公課，涉法律保留、平等原則；建議中央修《建築法》明定連續處罰並設違建基金
林玄苗，臺大城鄉所碩論，2014	拆除排序指標中屋頂逃生平台最優先；緩拆也要繳罰款，成立拆除基金循環運用
陳凱文，政大財政碩論，2017	違建每多 1 坪房屋稅約 12 元，合法約 200 元
朱永恩，政大地政碩論，2018	1983–2012 北市資料：水平增建最多；有無管委會是重要因素
趙家涓，政大地政碩論，2019	市府接受部分既存違建繼續存在，但排除未來合法化
邱啟新，《都市與計劃》，2020；國科會 104 年計畫	高雄違建轉光電、綠屋頂而合法化；可能推高房價、社會排除
林子欽、朱永恩、吳文傑，《住宅學報》，2021	政府對新違建積極、對既存違建消極；建議管委會集體預防、違建爭議委員會加速並提高透明度
李靜如，政大地政碩論，2025	2010–2019 建管處資料證實議員協調違建各區分布不均，造成執法不一致
蔡漢霖等《未竟之事》，2025	調高房屋稅或課景觀稅引導自拆；違建戶定期提出結構與消防證明
GRB 政府研究（國科會）	鄭文英 86 年取締效果；黃錦堂 90 年北市違建法制（市府委託，唯一一份）；吳文彥 99 年高雄違建治理；賴明茂 102 年以綠屋頂取代頂加鐵皮；林子欽 106、107 年違建存續與稅基；鍾國亮 109、110 年空拍 AI 違建偵測

民意：沒人想買頂加，也沒人問過該拆還是該留

購屋意願

85%

不考慮購買有頂樓增建的房子（中信房屋宅指數，2017）。原因：怕被拆 53.5%、怕結構危險 35.5%、重建時增建無價值 11%。

處理排序

83%

認為違建應排處理順序，公安、交通、衛生優先；81% 不會檢舉鄰居違建；37% 支持禁止大型違建買賣、移轉（高雄市工務局謝崑滄研究問卷）。

民間團體

崔媽媽基金會只有媒體轉述的避雷提醒；住盟 2020 年批評租補「看得到吃不到」；建築師公會、都市更新學會、都計學會未查到正式立場。台北從未有過「頂加該拆或該留」的民調，本計畫試辦期應補做。

第二 部 分

他山之石

重罰強拆、限時合法化、色彩規範與冷屋頂，各城市的做法與教訓。

兩種極端都有副作用；可借的是元素，不是整套

城市	做法	成效與副作用	本計畫借用
香港	2011 年起天台僭建列為優先取締；清拆令登記在產權上；村屋申報計劃每 5 年交安全報告	家居小型工程檢核計劃參與率僅約 6%；市區天台屋 2014 年只處理 13%	每 5 年安全再檢核；只靠自願不夠，要有推力
韓國	《特定建築物整理特別措施法》限時合法化：1980 年起約五次，2026/12–2028/6 再一次	2014 年版約 3 萬戶受惠；被批「撐著就會合法」的道德風險	限時申報＋付費＋安全審查；但台灣法令不允許免拆
新加坡	組屋每 7 年重新粉刷；保存區店屋色彩須申報核准	由上而下指定紫色引發抗議，改住戶投票選出低彩度灰褐	市府訂色票、住戶在色票內選
京都／東京	景觀計畫以孟塞爾色系限定外牆彩度：藍色系 ≤ 2 ，主色 $\geq 4/5$	城市色調高度一致	灰藍低彩度上限、主色占比
紐約／首爾	NYC CoolRoofs、首爾屋頂刷白	空調費減 10–30%；屋頂表面最多降約 30°C	冷色顏料、高反射屋面
地拉那	2000–2008 年把灰色共產公寓刷成彩色，同期拆 450 多棟違建	市民認同提升，但也有「只是表面」的批評	外觀改善可以成為城市翻身的象徵

香港：重罰強拆 15 年，天台屋只處理了一成多

執法

- 2001–2010 年發出約 30 萬張清拆令，拆除約 40 萬個僭建物。
- 2011/4/1 起多層樓宇天台僭建全部列入清拆；十年間清拆 5,000 多幢單梯樓宇天台構築物；公眾安全可凌駕 1975 年特赦函。
- 不遵從清拆令登記在產權上，最高罰 20 萬港元；不遵從率卻從 3.1% 升到 34.2%。
- 市區天台屋到 2014 年只處理 13%。
- 2024/12/18 發展局長甯漢豪：不能「花錢買合法」。
- 配套：樓宇安全貸款、長者維修資助。

申報與安置

- 家居小型工程檢核計劃：通過仍屬違例，但不以「未經批准」執法；2010–2014 年只有 83 份申請，約目標 6%。
- 招牌檢核計劃（2013–）：每 5 年重檢，約 1.5 年僅 190 份申請。
- 新界村屋申報計劃（2012–，2026/4 重啟）：11 類低風險僭建申報後不即時強拆，每 5 年交安全報告；約 1.2 萬份；四層以上首輪 208 幢僅 19 幢遵從。
- 天台屋住戶安置：1982/6/1 前建成並居住、或命令前住滿兩年者，可視同登記兩年公屋申請；須通過入息資產審查；命令後才搬入者不安置；不合資格可住中轉房屋。

啟示：只靠自願、好處只有「不被執法」，參與率約 6%。必須有真正的執法推力，加上每 5 年再檢核。

韓國反覆特赦，日本從源頭防加蓋

韓國《特定建築物整理特別措施法》

- 約實施五次：1980、1981、2000、2006、2014 年。
- 2014 年版俗稱「屋塔房合法化法」：施行 1 年，對象 2013 年底前完工、住宅用途超過 50%，約 3 萬戶受惠。
- 2026 年版：法律第 21820 號，2026/12/17 施行、有效 18 個月；對象 2023 年底前完工小型住宅；經結構、防火審查與建築委員會審議核發使用核准；須繳清罰款與約 5 次履行強制金。全國違建約 14.8 萬棟。
- 批評：道德風險、已被罰的人反而花更多錢、守法者吃虧、選前討好選民。
- 首爾 2022 年起補助屋塔房結構、隔熱、逃生修繕，4 年 350 處。

日本與本計畫的差別

- 1998 年開放民間機構建築檢查後，竣工檢查率從 38% 升到 73%（2004），違反建築件數從 12,283 件降到 7,782 件。重點在完工後不再加蓋。
- 京都、東京景觀計畫以孟塞爾色系管制外牆彩度（見 2.3）。

台灣不能照抄韓國：《違章建築處理辦法》第 6 條規定應拆除者不得准許緩拆或免拆。本計畫只借「限時申報＋付費＋安全審查」三個元素，不給合法身分。

城市色彩規範：怎麼訂、誰出錢、怎麼避免反彈

城市	制度	經驗
新加坡 HDB	組屋每 7 年重新粉刷；費用來自住戶每月管理費，政府不出	中峇魯試刷紫色引發抗議，改每戶一票選色，選出低彩度灰褐
新加坡 URA	保存區店屋粉刷須申報核准；禁黑色、霓虹色；屋頂限傳統陶瓦	強制性保存規範
德國	城市色彩計畫（Farbleitplan）：施特拉爾松德色扇 84 色、刻意不含藍；格平根 118 色、僅建議	色扇可以很大，關鍵是排除項
義大利杜林	Piano del Colore，1997 年起，義大利第一個城市色彩計畫；立面 20 年重刷一次	長期制度化
京都	景觀計畫以孟塞爾色系限定外牆：藍、藍紫系彩度上限 2；紅、橙可到 4–6	灰藍超過彩度 2 就會像「藍色鐵皮」
東京	每面牆主色至少 4/5、強調色最多 1/5、點綴色最多 1/20	占比規則比色號更重要
地拉那	前市長 Edi Rama 2000–2008 年把灰色共產公寓刷成彩色，同期拆 450 多棟違建	半島電視台引述 60% 喜歡、85% 希望繼續；學術問卷 30 人中 60% 負評；「犯罪下降」無統計
舍夫沙萬、聖托里尼、布拉諾	藍城、白藍、彩色漁村的配色傳統或許可	2018 年旅客 +38% 屬相關性，不宜承諾效益
台灣	台北無全市性外觀色彩指引；墾丁國家公園強調色不超過 20%；北市外牆補助對未處理違建最多扣 25%	市府補貼粉刷頂加需另立法源

屋頂隔熱到底能降多少溫度

研究	結果
中國科技大學，雙層鋼板屋頂實測，2015	室內降 2.4–4.5°C
香港機電署，輻射冷卻塗料試驗，2021–23	白天室內降約 2°C；模擬空調省約 7%
LBNL 與印度合作研究，2011	頂樓空調省 10–19%
LBNL，Konopacki 等，1998	屋頂表面約 79°C 降到 49°C；空調省 2–18%
NYC CoolRoofs	空調費減 10–30%
首爾屋頂刷白	屋頂表面最多降約 30°C
工研院，2025/4	宣稱室內降 10°C 以上、空調最多省 15%（預估）
成大林子平，2021	冷氣設定每調高 1°C，省約 6% 用電
NZ COLORSTEEL，2017	烤漆鋼板日射反射率：深色 21–26%，淺色 56–71%

本計畫採用的保守值

- 輕改（冷漆）：室內降 1–3°C，空調省 7–15%
- 全改（瓦＋通風層＋岩棉）：室內降 3–5°C，空調省 15–30%

台灣燁輝、盛餘有「隔熱節能」烤漆品項，但未公布反射率。#94A4B0 屬中明度灰藍，須指定冷色顏料並要求廠商提供日射反射率（TSR／SRI）。

國內已有零件：排序、報備、綠能換合法

新北：拆除優先次序表

102 年訂 A-D 四組：占用屋頂避難平臺列 C 組公安類；7 樓以下、20 年以上改為無壁斜屋頂者列 D-11 排在最後。**用排序獎勵無害化的屋頂構造**，是本計畫排序設計的直接前例。另有「既存違建修繕報備」，文件明寫報備用於確認拆除優先類別。

高雄：綠能屋頂換合法

繳清違建罰款、申請綠能設施並由建築師簽證，取得執照後繳回饋金；罰款比例為工程造價千分之一（一般違建千分之三十）。2016 年第一件原有違建轉為「高雄厝」合法。學界提醒可能推高房價、產生排除效果。

台中、台北：小規模嘗試

台中「太陽光電場址違章建築諮詢表」：屋頂既存違建裝光電前先諮詢，不代表合法化。台北關渡平原輔導納管試辦計畫：以航測影像為資格門檻、評點制管理。北市 2026 年草案：增設電梯遭既存違建阻礙可專案拆除，**是唯一一把老屋改善與拆既存違建掛鉤的條文**。

現有補助都是「有違建就少補」，方向相反

補助	比例／上限	與頂加的關係
北市外牆安全整新（115年度）	一般 50%、上限 1,200 萬；政策案 80%、上限 2,000 萬	可補屋頂防水、違建拆除；有未處理既存違建者補助最多酌減 25%
北市增設電梯補助（114/10/31）	附區權會決議，或過半人數及過半持分委託書	須切結可自行排除違建
新北老舊建物整建維護（114/9/18）	立面 50%、上限 1,200 萬；特定 85%、上限 1,500 萬	屋頂平臺防水可補；屋齡 25 年以上
高雄綠屋頂（114 年）	49%，住宅每案上限 10 萬	薄層綠化造價 5,811–8,576 元／m ²
中央小屋頂光電（2025–28）	每 kW 3,000 元，每案上限 30 萬	可疊加
北市產業局光電補助（115/2/12）	—	限合法建物

本計畫以「單戶頂加、補貼廠商」為單位，與現有整棟比例補助不同，需另訂專用要點。

屋頂光電的規定

- 成本：每 kW 約 5.5–6 萬元（能源署 2024）；15 坪頂加約可裝 4–6 kW，22–36 萬元，列為選配。
- 《設置再生能源設施免請領雜項執照標準》（107 年修正、114 年全文修正）：合法建物屋頂有違建時分三型：結構分立型、結構共構型、設備安裝型；屋頂上高度上限 4.5 m。
- 需附「違章建築諮詢表」與切結書；回覆屬觀念通知，無信賴保護；已排入拆除計畫者不同意。
- 能源局「綠能屋頂全民參與」（2017）放寬 4.5 m 以下違建可裝光電，三年只有 7 縣市積極響應。
- 中央《建築物設置太陽光電發電設備標準》2026/8/1 施行，限新建、增建、改建 1,000 m²以上。

第三部分

方案：五個構件

列管、稅、排序、工程標準包、配套。不推翻 84 年緩拆，也不是合法化。

頂加每年繳稅，照標準改好就少繳、晚拆

1 列管

限期申報＋航照 AI 普查，建立全市頂加清冊；每 5 年安全再檢核。

2 稅

「頂加市容特別稅」：未改善逐年加重，完成改善減稅但不歸零。

3 排序

分類分期四級排序公開：危害公安＞未申報＞未改善＞已改善。

4 標準包

石粒金屬瓦屋面、淺色外牆、不燃隔熱；合格廠商、基金補貼。

5 配套

同意門檻、都更殘值、租客轉介、弱勢代墊、綠化加分。

三個原則

- **要結果，不是要賺錢**：基金盈餘超過門檻自動調降次年稅率；計畫有落日。
- **繳稅不等於合法**：條文明定課稅、減稅不影響查報拆除。
- **防火是硬門檻**：只准不燃材料，禁用 PU、PIR、EPS 芯材。

目標

- 8 年（2027–2034）完成 5 萬戶緩拆頂加改善
- 3 萬戶新違建降到約 6,000 戶
- 約 248 公頃冷屋頂，基金全程自給

7 萬戶緩拆頂加改善；3 萬戶新違建依法拆除

緩拆頂加 約 7 萬戶（1994 年前）

- 依法可「拍照列管、分類分期處理」，本計畫在這個框架內運作。
- 依現況分兩條路：
 - **全改**（約 70%）：鐵皮浪板等不合規格者，換石粒金屬瓦屋面＋淺色外牆＋隔熱。總價約 20.5 萬，集中採購後約 16.4 萬，屋主自付 8 萬。
 - **輕改**（約 30%）：已使用規範內材料（RC、磚造或不燃板材）者，只需在色票範圍內施作冷漆、必要補強。總價約 7 萬，屋主自付 3.5 萬。
- 8 年目標完成 5 萬戶（約 71%）；未參加者稅逐年加重、拆除排序往前。

新違建頂加 約 3 萬戶（1995 年後）

- 依《違章建築處理辦法》第 6 條，應拆除者「不得准許緩拆或免拆」。**不得參加改善補助**，否則等於用公帑漂白。
- 拆除前一律課「頂加市容特別稅」每坪每年 1,000 元。課稅不影響拆除。
- **自拆獎勵**：限期內自行拆除並恢復屋頂平台者，免繳累積特別稅。
- 基金每年撥 1.5 億擴充拆除能量，新違建頂加每年處理約 3,000 戶，8 年後約剩 6,000 戶。
- 官方年底未結案新違建 2025 年為 37,082 件（全類型）；3 萬戶為頂加部分的估算。

第一次建立全市頂加清冊

限期申報（1 年）

- 面積、使用單元數、照片
- 簡易結構與防火檢核（建築師或技師）
- 住警器、逃生動線
- 申報後才能進入第 3、4 級排序與補助

航照＋AI 普查

- 都發局歷史圖資：1991、2002–2025 逐年航照，可輔助判定既存與否、找出擴建
- 國科會已有空拍 AI 違建偵測成果（鍾國亮，109、110 年）
- 未申報者主動列冊，直接排第 2 級
- 航照只作線索，認定仍需現場勘查

每 5 年再檢核

- 參考香港村屋申報計劃：未按期交安全報告即失去資格
- 清冊與稅籍、消防、都更資料庫串接
- 統計首度依部位（屋頂、陽臺、法定空地）分類公開

頂加市容特別稅：讓違建付出比合法建物更高的代價

狀態	每坪每年	15 坪每月約	說明
緩拆頂加，未改善	400 → 1,200	500 → 1,500	第 1 年 400 元，每年 +125，上限 1,200
緩拆頂加，已改善	300	375	不歸零，維持與合法建物的差異
已改善＋綠化達標	150	190	屋頂平台綠化達一定比例
新違建頂加	1,000	1,250	拆除前持續課徵；自拆免欠稅
未申報、普查發現	補徵＋加重	—	列第 2 級優先拆除

對照：台北分租套雅房月租中位數約 9,800 元。上限每坪 1,200 元約為頂加年租金的 1 成左右，符合比例原則。

法源：只能走「特別稅課」

房屋稅率依使用情形分級，地方不能只對違建調高。依《地方稅法通則》開徵特別稅課：最長 4 年、可續徵（花蓮礦石稅自 2009 年持續續徵）；議會三讀後報財政部等備查；含罰則可能需「核定」（法務部 114 年函）。

條文明定

「本稅之課徵、減徵，不影響違章建築之查報、拆除及其他依法處分。」與稅捐機關「完納房屋稅不代表合法」的一貫立場一致。

盈餘回饋

基金年底餘額超過 10 億元，次年稅率自動調降；計畫結束後特別稅落日。

地方能開什麼稅：《地方稅法通則》與前例

工具	要件與限制
特別稅課（第 3 條）	最長 4 年；不得課轄區外交易、流至轄區外天然資源、跨區公用事業，不得損及國家整體利益
臨時稅課（第 3 條）	最長 2 年；須寫明開徵目的、指定用途、開設專款帳戶
附加稅課（第 5 條）	只能加在國稅；上限原稅率 30%，2 年內不得再調。 房屋稅是地方稅，走不通
程序（第 6 條）	議會三讀；公布前報監督機關、財政部、主計總處備查
2024/12/13 修法	特別稅課不再受第 4 條 30% 調高上限拘束
法務部 114/8/8 函	地方稅自治條例含罰則，可能需依地方制度法第 26 條改走「核定」

前例

- 2020 年 10 個縣市開徵特別稅或臨時稅，合計 22.1 億元。
- 桃園營建剩餘土石方特別稅、土石採取景觀維護特別稅；苗栗土石方；屏東、宜蘭、高雄土石採取景觀維護特別稅。
- 花蓮礦石稅：2009 年開徵、每年約 9 億元，2026/9/4 議會再續徵 1 年。最高行政法院 111 上 167 曾認稅率調高違反 30% 上限而無效；監察院 111/11/2 糾正；修法後 111 上 874（2025/3/31）改認不受限。財政部備查遲未完成，稅收少約 8 億元。
- 台北：2019 年財政部要台北以特別稅研議空屋稅，市府暫緩，**從未開徵過特別稅**。

台中以罰代拆研究（2013）：景觀衝擊費屬特別公課，涉法律保留、平等原則；《建築法》第 86 條擅自建造無按次連續處罰，第 91 條使用違規屆期未改善「得連續處罰」。因此本計畫採「特別稅」而非罰鍰。

對違建課稅、用稅補貼修繕：五個法律風險

風險	程度	說明	本計畫的處理
變相合法化	高	稅名或宣傳讓人以為「繳了就能留」，被視為默許違建	條文明定不影響查報拆除；不核發任何合法證明
不當聯結	高	拆除順序應依公共安全，用「有無納稅」排序會被挑戰	排序依申報、安全檢核、防火改善，不寫繳稅
平等原則	中	違建之間依申報與否差別對待風險較高；違建對合法建物多課稅較有正當性	差別待遇以安全資料為基礎
比例原則	中	稅負須與租金收益相稱	上限每坪 1,200 元，約年租金 1 成
期限	中	逐年遞增設計超過特別稅 4 年期限	預先寫好續徵條件與 KPI 審查
補貼合法性	中	用稅收補貼私人修繕違建，可能抵觸「不得准許緩拆或免拆」	補貼對象寫成「改善後符合安全標準的修繕工程」；《預算法》第 4 條特別收入基金；前例：北市都市更新基金可支用整建維護

不推翻緩拆，改變「先拆誰」

第 1 級 危害公安 3 個以上使用單元、加蓋第二層、占用屋頂避難平臺、妨礙消防、火災後結構受損
第 2 級 未申報 普查發現、拒絕列管者
第 3 級 已申報、逾期未改善 稅逐年加重
第 4 級 已申報、已完成改善 排序往後，但不是免拆

法律依據：《違章建築處理辦法》第 11 條之 1 規定，不影響公安的既存違建「分類分期予以列管拆除」，排序屬市府執法資源分配的行政裁量。

三個必須避開的雷

- **不寫「有沒有繳稅」**：排序依據寫成「是否申報、是否提交安全檢核、是否完成防火與隔熱改善」，與公安有實質關聯，避免不當聯結的質疑。
- **不能說免拆**：辦法第 6 條規定應拆除者不得准許緩拆或免拆。
- **修處理規則**：明定「依本計畫核准之施作，視為修繕」。台北曾有訴願案，隔間材料從木板換成矽酸鈣板就不被認定為修繕；不修這條，屋主一施作反而可能變成新違建。

法院見解：人民「不得主張不法之平等」（最高行政法院 92 判 275）。真正的風險在監察院，因此排序規則必須公開，個案不得任意調整。

第一輪：只換顏色，換不掉廉價感



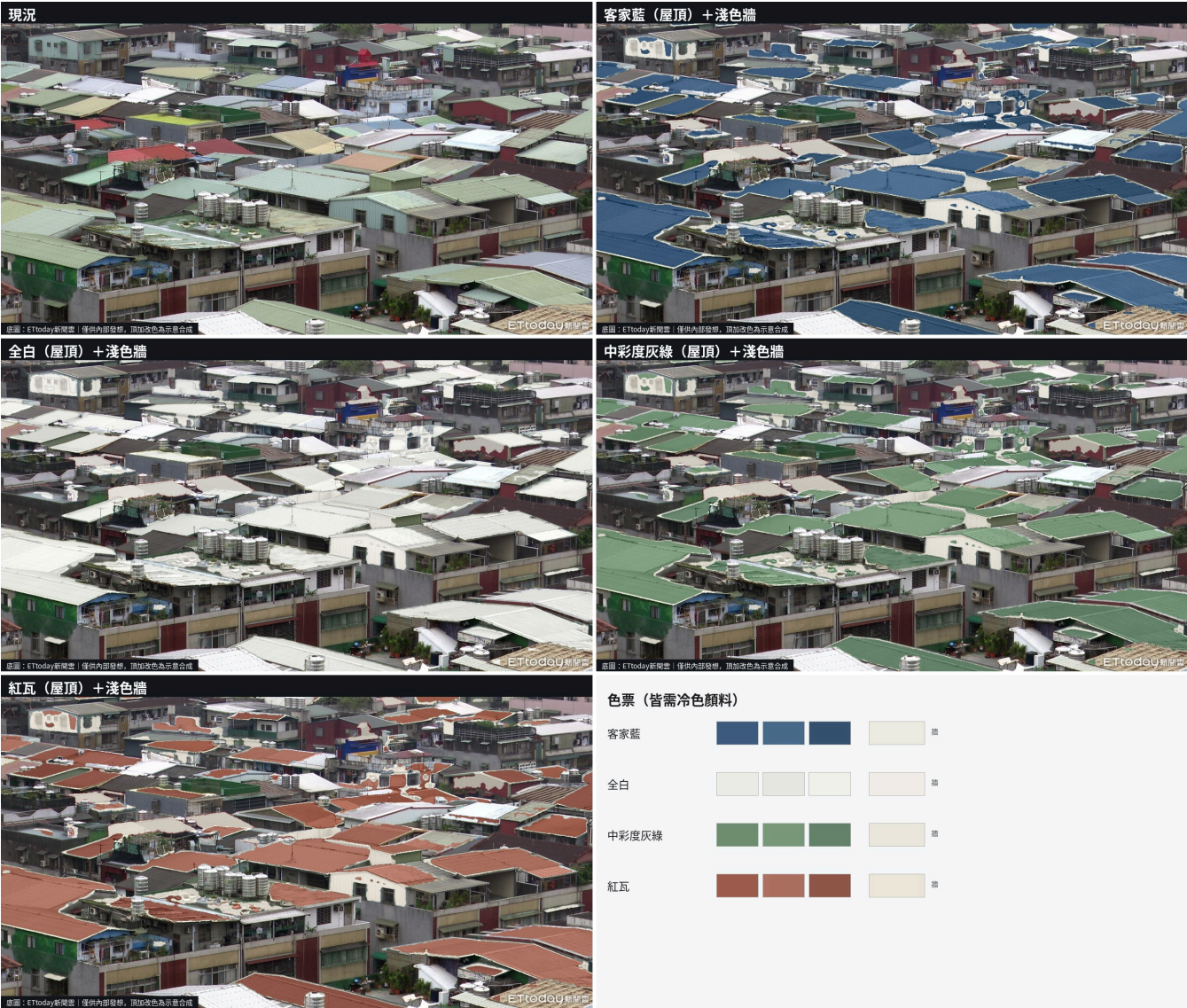
空拍試作：現況、紅瓦台北、大稻埕、低彩度灰藍（暫用 Google 影像，待替換）

試了什麼：從台灣建築史找色系。閩南紅瓦與日治 TR 紅磚、大稻埕紅磚＋洗石子＋粉青、低彩度灰藍。

學到什麼：

- 低彩度灰藍和水泥同明度同冷調，城市從「花」變成「灰」。
- 紅瓦和米灰水泥冷暖分明，俯瞰效果最好。
- 大稻埕三色混用太花，只適合歷史街區。

第二輪：大膽色票加淺色牆，還是像鐵皮



斜角試作：客家藍、全白、中彩度灰綠、紅瓦，牆面一律淺色（暫用 ETtoday 影像，待替換）

- 客家藍：辨識度最強，但深色吸熱，有工寮聯想。
- 全白：隔熱最好，台北潮濕易長霉、反光。
- 灰綠：與現況落差小，屋主易接受，但亮點不足。
- 紅瓦：最溫暖。

關鍵發現：不管刷什麼顏色，浪板細紋、凌亂簷口、成群水塔仍讓它看起來是鐵皮屋。問題不在顏色，在材質與形體。牆面變淺則對四套都有效。

第三輪：換材質紋路，方向對了



現況／金屬仿瓦＋木紋格柵牆／立邊鋅板＋白牆



同一色號 #94A4B0、牆 #E3DCD0：石粒金屬瓦、立邊鎖縫板、岩棉肋型板

- 仿瓦紋路一換，看起來就不像鐵皮屋。
- 同一個灰藍，石粒瓦有層次、像日式「銀鼠瓦」；平板材質大面積仍像工廠屋頂。
- **結論：**計畫核心從「色票」改為「外觀標準包」，規範材質與形體，顏色其次。

色票：一個主色、三個鄰近色、四個牆面色系

屋頂（冷色顏料、冷色石粒）

#94A4B0 石板灰藍（主色）

#A9B8C2 霧灰藍

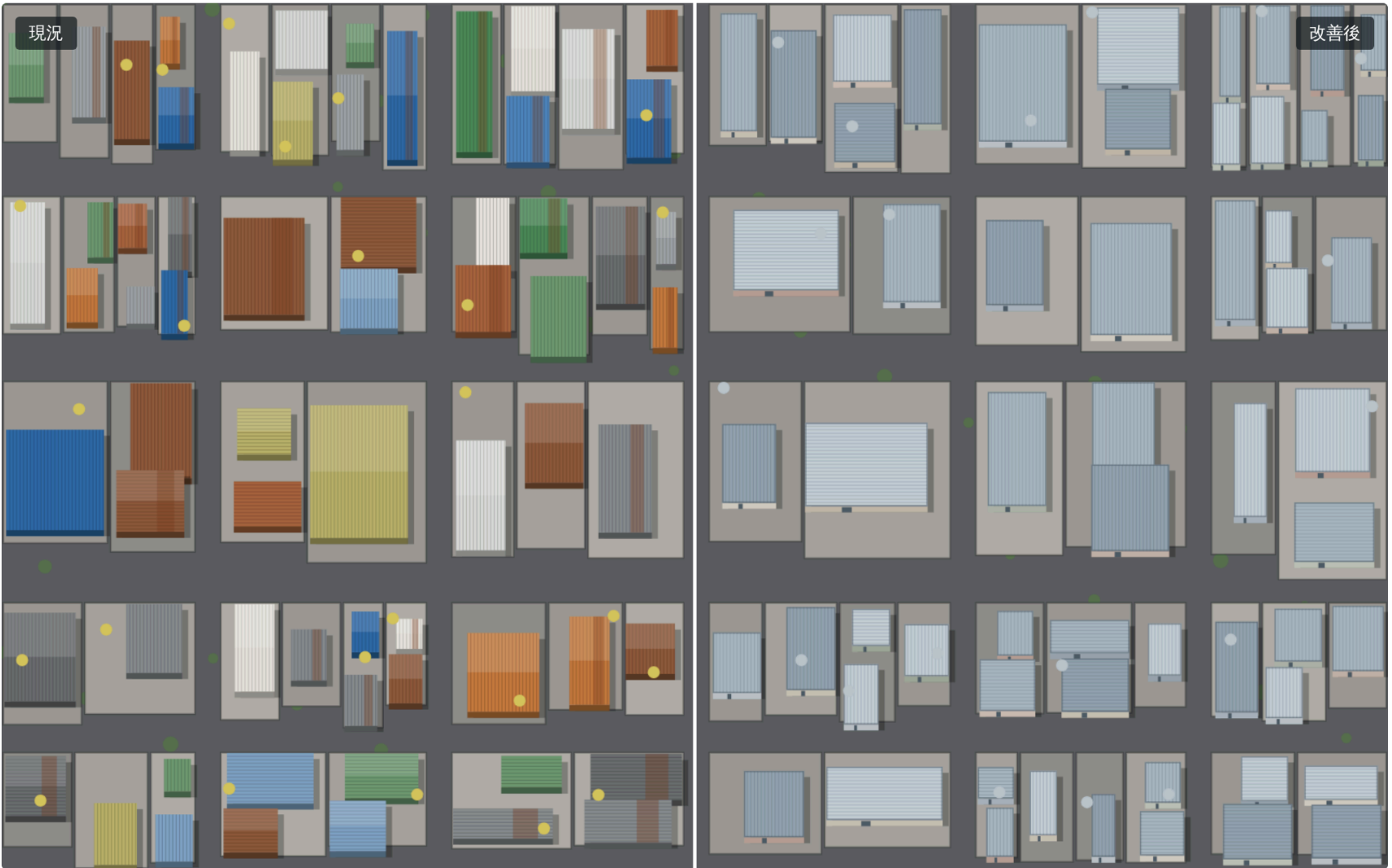
#C3CED6 淺灰藍

外牆（主色占 4/5 以上）

#E3DCD0 米白（主色）

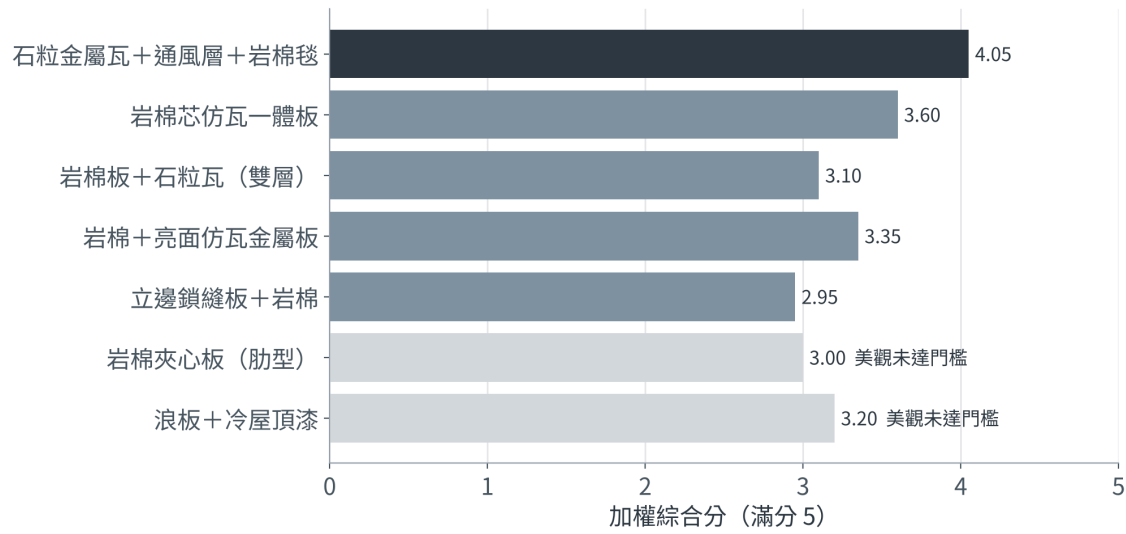
色系	色號
暖灰米	
灰藍	
鼠尾草灰綠	
陶土灰粉	
點綴（≤1/20）	#4E5B66 門窗框收邊

歷史街區分區選項：紅瓦 #9E5E4C／#AD7262／#8F5649。色號為螢幕示意值，正式色票需以孟塞爾值與實際色卡核對。



「台北頂加色票」互動頁的俯瞰示意：左為各色浪板現況，右為統一灰藍屋頂、淺色牆後（程式產生的示意街廓，非實景）

七種工法評比：石粒金屬瓦勝出



權重：美觀 30%、費用 25%、降溫 20%、重量 15%、施作難易 10%。美觀 2 分以下不列入推薦。

工法	kg/m ²	15 坪總價
浪板＋冷屋頂漆	~5	7–15 萬
岩棉夾心板（肋型）	14–18	16–28 萬
岩棉芯仿瓦一體板（開模）	14–17	15–23 萬
石粒金屬瓦＋鋼掛瓦條通風層＋岩棉毯	10–12	15–26 萬
岩棉板＋石粒瓦（雙層）	22–26	22–36 萬

- **最好看**：瓦片排列加石粒表面，灰藍色不會像水泥或鐵皮。
- **輕又能降溫**：瓦下通風層把熱氣從屋脊排出，再加岩棉毯；重量不到雙層做法的一半。
- **小片可人工搬運**：無電梯、吊車進不了巷子也能施工。
- **平價替代**：岩棉芯仿瓦一體板，以本計畫採購量可要求開模。

價格、重量均為推估，需向進口商、開模廠詢價確認。

材料單價、施工附加成本與台灣供應現況

材料	單價	防火
烤漆／鍍鋅浪板	1,800–2,200 元／坪	不燃
雙層浪板	3,000–3,800 元／坪	看芯材
庫板（夾心板）	2,000–4,000 元／坪	岩棉芯可達 1 小時
岩棉夾心板屋頂（含工）	4,500–6,500 元／坪（推估）	不燃
隔熱漆	1,000–7,000 元／坪	需耐燃報告
浪板漆施工	600–1,800 元／坪	—
外牆包烤漆鋼板	5,000–8,000 元／坪	不燃
纖維水泥板＋骨架＋塗裝	4,500–7,000 元／坪（推估）	耐燃
石粒金屬瓦	台灣未公開；日本換算推估	美國 Class A

附加成本（4–5 樓無電梯）	單價
吊卡車	首小時 2,500–3,000 元，之後 1,000–1,500 元／時
人力樓梯搬運	每層加 300–500 元
鐵皮屋拆除含清運	1,200–1,500 元／坪；含石綿瓦 1,500–2,000
廢棄物清運	10,000–15,000 元／車
鷹架工資	1,500–2,500 元／人日

台灣供應現況

- **岩棉芯仿瓦一體板**：台灣未見公開販售；仿瓦夾層板多為 PU 芯（不可用）。中國大陸有屋面夾芯岩棉瓦，台灣無代理。以本計畫量體可要求開模。
- **組合式岩棉屋面**：誼冠鋼品標示 30 分鐘防火時效；旭台為陶瓷棉芯。
- **岩棉三明治板**：同順立 TSL-750 標示防火半小時，有國內建材登錄號。
- **石粒金屬瓦**：台灣稱蛭石鋼瓦或紐西蘭鋼瓦，AHI 系統由王泉記、貞寶、百匠、喬盛經營；6.4–6.6 kg/m²；未查到頂加改建案例與台灣耐燃檢驗。
- **立邊鎖縫板**：同順立、高銳 430B／730B，可搭岩棉；鈦鋅板太貴。
- **冷色烤漆**：燁輝、盛餘有隔熱節能品項，未公布反射率。

載重：改善後屋面約 10–26 kg／m²，為浪板 2–4 倍。RC 樓板通常無虞，老舊 C 型鋼檩條需逐戶檢查。**大量採購降價參考**：荷蘭 Energiesprong 標準化翻修 14,400 戶成本降約 40%；英國 Melius Homes 三年降約 45%；紐約 RetrofitNY 兩輪只降約 4.5%。本計畫取 15–25%。

為什麼防火是硬門檻

法規

- 《建築技術規則》建築設計施工編第 1 條：第 28 款「不燃材料」＝耐燃一級（鋼鐵、鋁、玻璃纖維、礦棉）；第 29 款「耐火板」＝耐燃二級；第 30 款「耐燃材料」＝耐燃三級。
- 營建署第 84 條之 1 解說：非防火構造屋頂「應使用不燃材料建造或覆蓋」。
- CNS 14705-1 錐形量熱儀：50 kW／m² 加熱下，一級 20 分鐘、二級 10 分鐘、三級 5 分鐘不燒穿。鏡週刊 2017 報導曾有取得一級證書的板材抽測不合格。
- 標檢局應施檢驗品目含岩棉吸音板、石膏板、矽酸鈣板、纖維水泥板，**不含金屬夾心板**。

教訓

- 英國 Grenfell 大火**（2017，72 死）：第一階段報告（2019）認定 PE 芯鋁複合板是延燒主因，PIR 與酚醛保溫板加速往上燒；第二階段（2024）指出 Kingspan「明知而製造錯誤市場」、Arconic「系統性不誠實」。
- 台中工地火災**（2025，9 死）：市府說明現場大量發泡板材使火勢快速擴大（板材種類待確認）。
- 頂加位於整棟樓唯一的屋頂避難方向，延燒會切斷往上逃生的路。
- PU／PIR 夾心板廠商宣稱的耐燃等級多為自我聲明；EPS 遇熱熔化滴落延燒、最便宜也最常見，必須明文禁止。

同一批頂加，換掉的是材質與紋路



現況：各色浪板鐵皮



改善後（示意）：石粒金屬瓦屋面 #94A4B0、外牆 #E3DCD0

【暫用示意，待替換為自攝照片】以程式自動辨識鐵皮範圍後替換材質；牆面淺色斑塊為辨識未完整，實際施作為整面處理。底圖：ETtoday 新聞雲，僅供內部討論，正式提案需替換為自有或授權影像。

從空中看：老公寓那一層統一了



現況



改善後（示意）：可辨識的彩色鐵皮換為石粒金屬瓦 #94A4B0；新建大樓未改

【暫用示意，待替換為自攝照片】白色、淺灰鐵皮與水泥無法自動區分，未全部替換。底圖：影像 © 2026 Google，僅供內部討論。

色票由市府訂、住戶在範圍內選；防火沒有選項

色彩原則

屋頂主色 #94A4B0（另開放 2 個鄰近色）

外牆主色 #E3DCD0（另開放 3–4 個低彩度色系）

● 灰藍彩度壓在孟塞爾 2 以下（京都、東京藍色系上限），暖色上限 4。

● 每面牆主色至少 4/5，強調色最多 1/5，點綴色最多 1/20。

● 屋頂一律使用冷色顏料、冷色石粒，並要求日射反射率數據。

● 歷史街區（大稻埕、萬華）可另訂紅瓦色系作為分區特色。

● 色票草案公開票選，參考新加坡組屋住戶投票。

防火：硬門檻

● 只准**不燃材料（耐燃一級）**：鋼板、岩棉、玻璃棉、纖維水泥板。

● **明文禁用** PU、PIR、EPS 芯材與 PE 芯鋁複合板。英國 Grenfell 大火調查認定 PE 芯鋁複合板是延燒主因。

● 掛瓦條須用**鍍鋅鋼料**，不用國外常見的木條。

● 夾心板附 TAF 實驗室整板 CNS 14705 耐燃一級報告；合格名冊寫明型號與報告編號，現場以 QR code 比對，每批進場抽驗。

● 施作同時檢查並補裝住宅用火災警報器，維持 2 個以下使用單元。

把阻力最大的幾個問題先處理掉

樓下住戶同意

只動頂加本體：免同意，但通知全體住戶並給異議期。涉及共用防水、排水或加重：比照北市增設電梯補助，附過半數人數及持分委託書。補助要點明定**不構成占用權源**，樓下的民事權利不受影響。占用法定屋頂避難平臺者排除補助。

都更殘值

都更審議會修正費用提列總表說明十一：**只把屋主自付的施作費**計入殘值，**基金補貼不計入**。完工後 5 年內同意都更者，自付額全額計入；第 6 年起逐年遞減。殘值由全體地主共同負擔，補貼計入等於公帑轉成私人補償。不需修法。

弱勢與租客

低收、中低收入戶（估約 6%）的自付額由基金代墊。基金每年 0.3 億元用於頂加租客轉介，對接社會住宅與包租代管。施工期間協助短期安置。

綠化加分

完成改善並達屋頂平台綠化標準者，特別稅每坪由 300 元降為 150 元，另補助綠化 2 萬元。參考高雄綠屋頂住宅每案上限 10 萬元。估計約 2 成參與。

屋頂是大家的：共有規定與都更殘值

屋頂平台共有

- 《公寓大廈管理條例》第 7 條：共用部分不得改為專有，屋頂避難平臺不得約定專用；第 9 條依持分使用；第 10 條共用部分由管委會修繕，政府可補助；第 11 條拆除、重大修繕或改良須區權會決議。
- 第 31 條一般決議 2/3 出席、出席者 3/4 同意；無管委會老公寓依第 25 條互推召集人，第 32 條重新召集門檻降為 1/5 出席、出席者過半，送達後 7 日內書面反對未過半即成立。
- 高院 113 上 822（2024/12/4）：加蓋存在 30 多年、無人反對不構成默示分管；占用平台九成屬變更，依民法第 819 條須全體同意；樓下請求拆除與返還不當得利（申報地價年息 5% × 持分）獲准。
- 緩拆、稅籍、長期使用都不能作為占用依據（經濟日報 2026/7/6）。

都更殘值

- 《都市更新條例》第 57 條：拆除的土地改良物應補償其價值或殘餘價值，由專業估價者查估。
- 北市都更費用提列總表說明十一（第 452 次審議會，110/3/1 後報核適用）：「其他土地改良物」明列頂樓加蓋；權變案由估價者查估，協議合建由雙方協議；無公式，通常以成本法。
- 對照公共工程拆遷：《臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例》53 年至 77/8/1 違建補償重建價格 70%；77/8/1 至 83/12/31 僅自動搬遷救濟金 39 萬元。
- **本計畫定案**：只計入屋主自付施作費，基金補貼不計入。**完工後 5 年內同意都更者，自付額全額計入殘值；第 6 年起逐年遞減**（例如每年遞減 10%，第 15 年歸零）。例：屋主自付 8 萬元，第 3 年同意都更，殘值加計 8 萬；第 8 年同意，加計約 5.6 萬。這樣「早同意早拿回」，反而成為參與都更的誘因。由都更審議會修正說明十一即可，不需修法；危老與協議合建市府提供參考值。
- **延伸應用**：一樓外推、法定空地占用等其他既存違建，未來可用相同手法：限期改善或配合都更者，自付改善費依年限計入殘值，越早配合拿回越多。

第四部分

財務模型

稅收進基金、基金補廠商、屋主自付壓低門檻。8 年全程自給，盈餘回饋降稅。

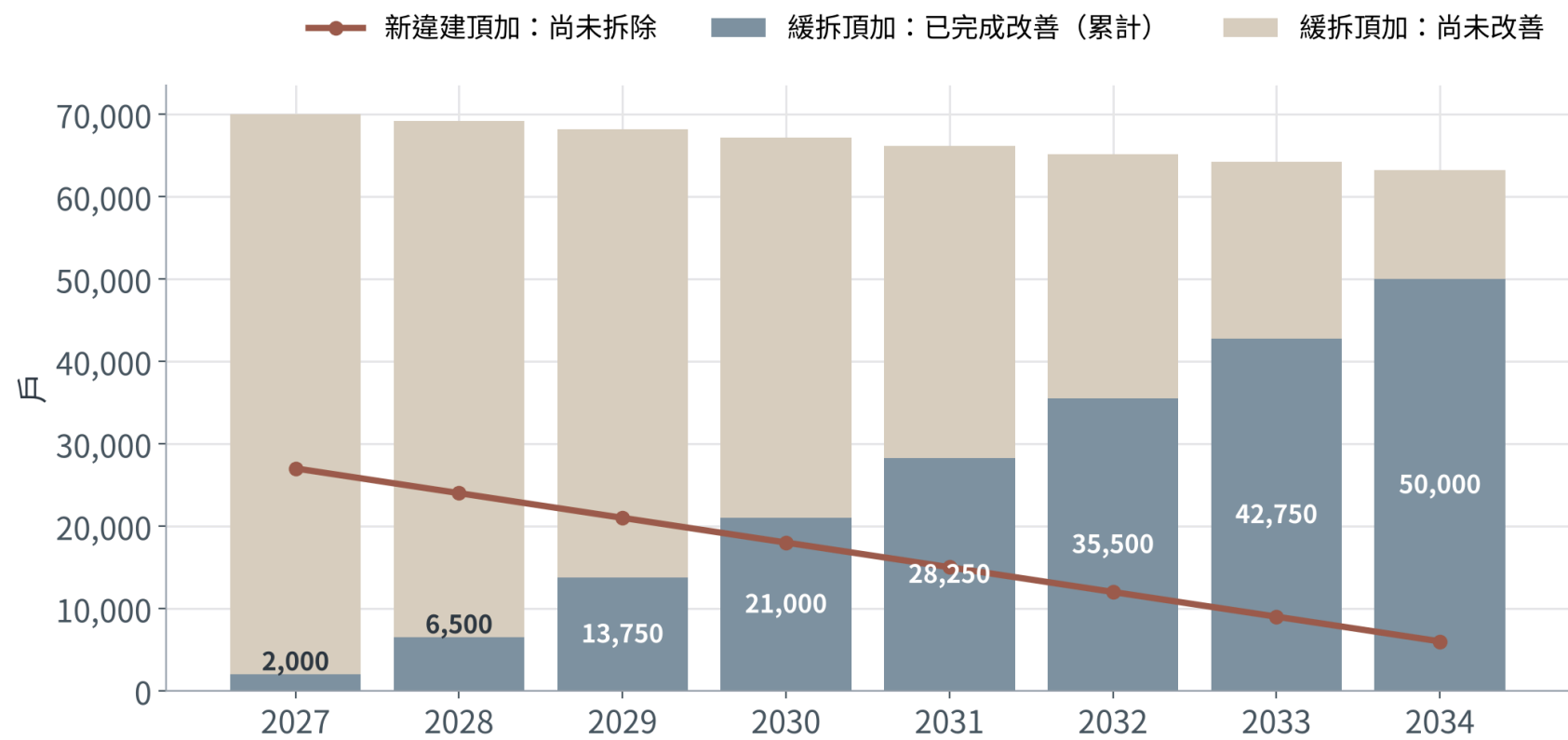
模型假設

項目	假設
對象戶數	緩拆頂加 70,000 戶；新違建頂加 30,000 戶；平均 15 坪
施作量	2027 年試辦 2,000 戶；2028 年 4,500 戶；2029–2034 年每年 7,250 戶
全改（70%）	總價 20.5 萬；集中採購降價第 2 年 10%、第 3 年起 20%（約 16.4 萬）；屋主自付 8 萬
輕改（30%）	總價 7 萬；屋主自付 3.5 萬
綠化加分	完成戶 20% 參與；每戶補助 2 萬；稅率 150 元／坪
弱勢代墊	完成戶 6%；自付額由基金代墊

項目	假設
特別稅	未改善 400 元／坪起、每年 +125、上限 1,200；已改善 300；新違建 1,000
拆除	新違建頂加每年處理 3,000 戶；第 1 級公安類既存頂加 2028 年起每年約 1,000 戶
基金固定支出	拆除能量擴充 1.5 億、行政與普查 0.8 億、租客轉介 0.3 億（每年）
產能	約 40 家合格廠商、120 組工班、每組每月約 5 戶
對照	台北房屋稅年收入約 197 億元（115 年期）

所有單價與戶數均為推估。戶數待政府資訊公開取得；單價待廠商詢價。

8 年完成 5 萬戶，新違建降到 6,000 戶



50,000 戶

緩拆頂加完成改善（全改 35,000、輕改 15,000），約占 71%

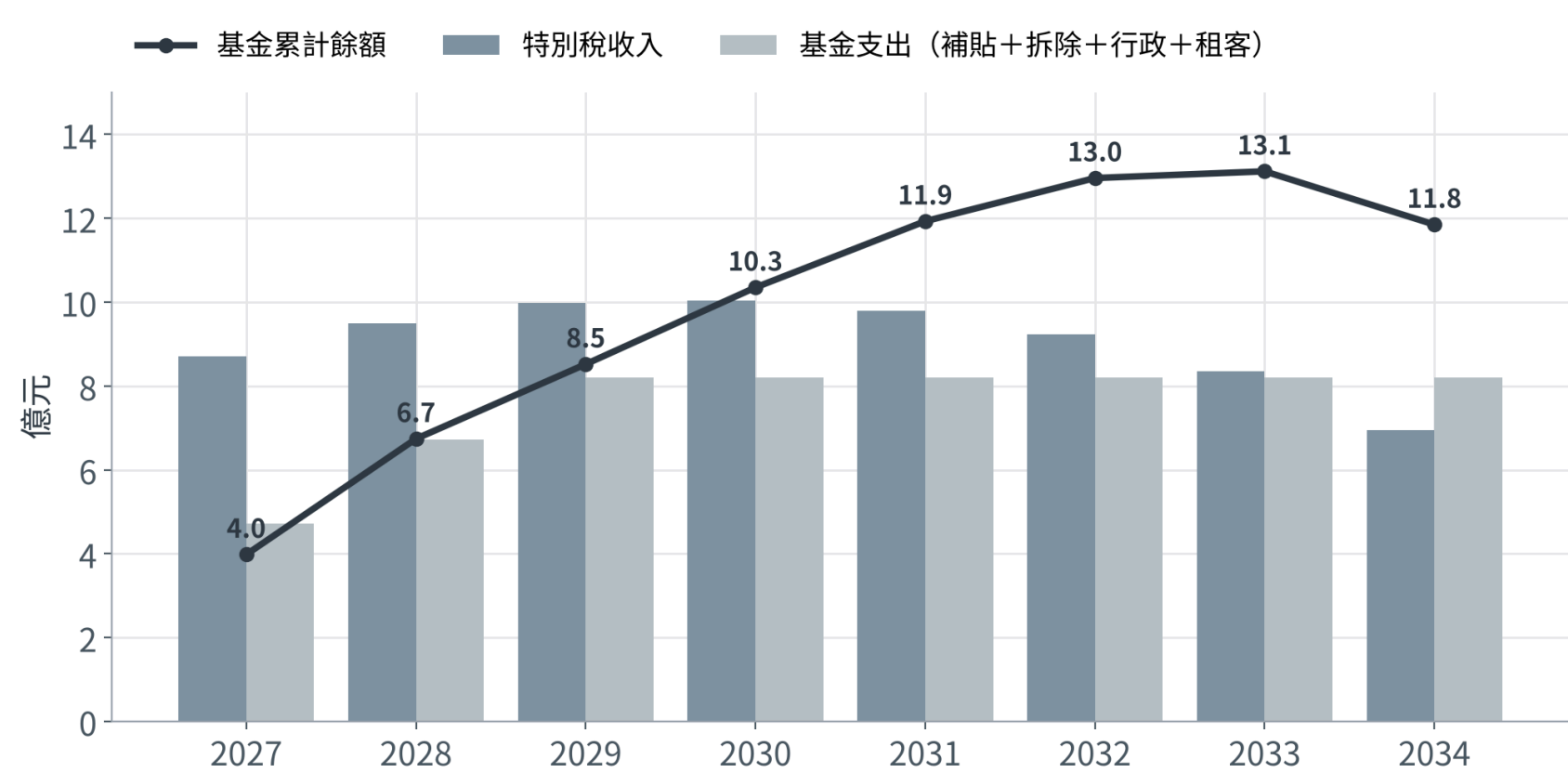
13,200 戶

2034 年仍未改善的緩拆頂加；稅已加到上限，排第 3 級

6,000 戶

2034 年仍未拆除的新違建頂加（2027 年為 30,000）

年稅收約 7-10 億，基金全程為正

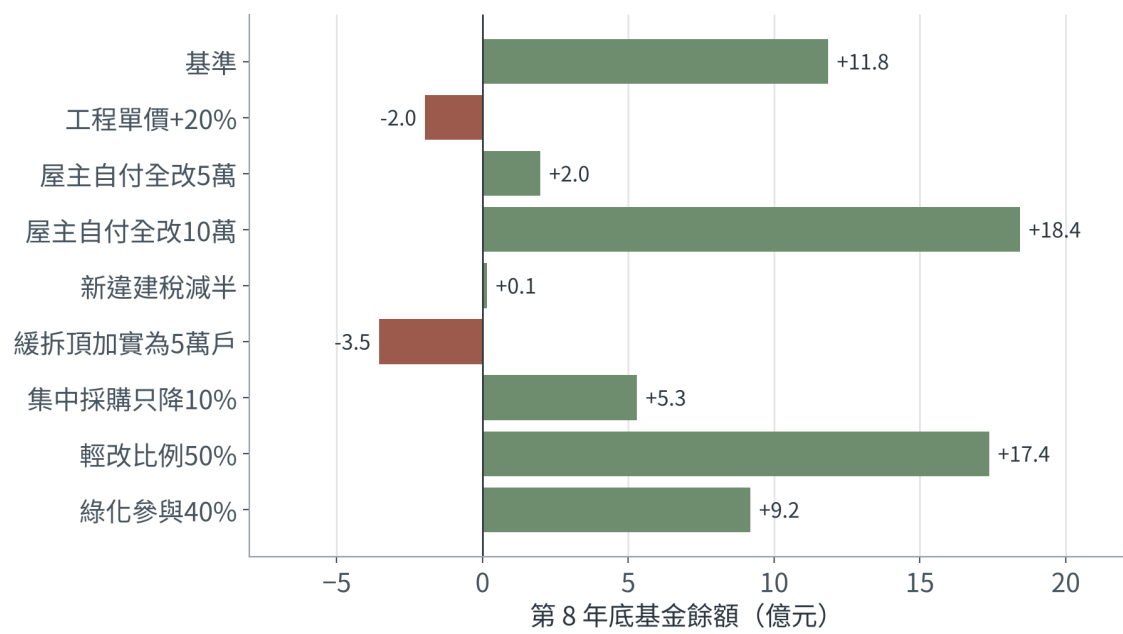


年	收入	支出	餘額
2027	8.7	4.7	4.0
2029	10.0	8.2	8.5
2031	9.8	8.2	11.9
2033	8.4	8.2	13.1
2034	6.9	8.2	11.8

單位：億元。後期稅收下降，是因為完成改善的人變多、改按 300 元課稅，這正是計畫要的結果。

8 年稅收合計約 72 億元，約占台北房屋稅收入的 3.5-5%。依盈餘回饋規定，2030 年起基金超過 10 億元，可調降次年稅率或提前結束。

三個會讓基金翻負的變數



工程單價高出 20%

第 8 年底 -2.0 億。對策：屋主自付調高到 9-10 萬，或延長至 9 年。

緩拆頂加實際只有 5 萬戶

稅基縮小，-3.5 億，且只能完成 4.4 萬戶。**戶數是全案最關鍵的未知數**，需先以資訊公開取得。

新違建稅減半

餘額只剩 0.1 億。新違建特別稅是基金的重要支柱，不宜妥協。

反方向：輕改比例提高到 50%、屋主自付提高到 10 萬，都會讓基金明顯寬裕，可用於降稅。

8 年約 69 億元工程產值，留在台北的中小工班



標準化的好處

- 規格統一，才能大量採購降價；荷蘭 Energiesprong 標準化翻修 14,400 戶，成本降約 40%。本計畫保守抓 20%。
- 岩棉芯仿瓦板、冷色石粒瓦以本計畫量體足以讓廠商進口或開模。
- 名冊外廠商也可施作（例如屋主想用更高級材料或加裝光電），但須報備並通過驗收。

要避免的事

- 圍標與品質下降：公開評鑑、驗收不合格停權。
- 價格壟斷：名冊至少 30 家、單價上限公開。
- 補貼變成廠商利潤：補貼直接撥給廠商，但以完工驗收為條件，屋主可選廠商。

評估：優劣與風險

和其他做法比，這個方案在哪裡贏、哪裡輸，最可能卡在哪裡。

四種做法比一比

做法	市容	公安	財政負擔	法律可行	政治阻力	時間
維持現狀	不變	出事才處理	低	可行	低	138 年以上
全面拆除	最好	最好	極高（人力、安置）	可行但需修 84 年分界	極高（7 萬戶＋租客）	人力不足，不可行
就地合法化（韓國式）	不一定變好	有安全審查	低，甚至有收入	違反辦法第 6 條、建築法	中：守法者反彈	快
本方案	明顯變好	防火、住警器、列管	自給（稅收支應）	需新訂特別稅、修規則	中：加稅反彈；有補貼抵銷	8 年 5 萬戶

優點

- 不需推翻 84 年分界，不需全面強拆。
- 稅負公平：違建付出比合法建物更高的代價。
- 屋主有選擇：改善、繼續繳更高的稅，或自拆。
- 成果看得見：屋頂、天際線、溫度、帳單。
- 同時建立清冊、提升防火、協助弱勢。

缺點

- 外界可能誤解為「繳稅買合法」。
- 開新稅需要議會與財政部配合，程序有變數。
- 8 年跨兩屆市長，可能需要跨黨派共識。
- 改善後的頂加更耐用，延後最終拆除。
- 需要先取得頂加實際戶數，才能定案。

十個風險，各有一個對策

風險	程度	對策
被解讀為「繳稅買合法」	高	條文明定不影響查報拆除；稅名用「市容」；不發任何合法證明；排序第 4 級仍可拆
財政部備查或核定卡關	高	立法前先與財政部、內政部協商；參考桃園、花蓮特別稅；罰則另以建築法處理
拆除排序被質疑不當聯結	高	排序要件只寫申報、安全檢核、防火改善，與公安直接相關
施作被認定為新違建	高	處理規則明定「依本計畫核准之施作視為修繕」
樓下住戶反對、提告	中	分級同意門檻；補助不構成占用權源；避難平臺排除
稅負轉嫁給租客	中	租客轉介預算；弱勢屋主代墊；租金補貼與社宅對接
防火材料偷工減料	中	TAF 報告、QR 比對、進場抽驗、驗收停權
單價或戶數與推估落差	中	試辦年校正；自付額與年期可調；資訊公開取得戶數
改善後都更更難整合	中	殘值只計自付部分；5 年內同意都更全額計入、之後逐年遞減，越早同意越有利
跨屆政策中斷	中	特別稅每 4 年續徵以 KPI 審查；議會跨黨派監督小組

第六部分

實作

修法清單、分工、時程與試辦。

六項法規動作，沒有一項需要修中央法律

#	法規	性質	內容
1	《臺北市頂樓加蓋市容特別稅自治條例》	新訂	課徵對象、稅率級距、減徵、盈餘回饋、落日；議會三讀，報財政部等備查
2	《臺北市屋頂再生基金收支保管及運用自治條例》	新訂	專款專用：補貼、拆除、行政、租客、弱勢；年度公開
3	《臺北市違章建築處理規則》	修正	依計畫核准之施作視為修繕；排序要件；「市容觀瞻」明確定義（2026 年草案擬刪除，應改為明確化）
4	既存違建分類分期處理計畫	訂定（行政規則）	四級排序公開；個案不得任意調整
5	頂加改善補助作業要點	新訂	標準包規格、色票、防火、合格廠商、同意門檻、不構成占用權源、弱勢代墊、綠化加分
6	都更審議會「費用提列總表」說明十一	修正	頂加殘值只計自付施作費；完工 5 年內同意都更全額計入，之後逐年遞減

時機：北市 2026 年 6 月再次預告的處理規則修正草案尚未施行，第 3 項可併入該草案討論。

七個機關、四個階段

機關	工作
都發局、建管處	列管、排序、規格、驗收、拆除
稅捐稽徵處	特別稅稽徵、稅籍串接
產業局、採購	合格廠商名冊、集中採購
消防局	防火規格、住警器、火災違建
社會局	弱勢代墊、租客轉介
都更處	殘值規則、都更資料串接
資訊局	航照 AI 普查、清冊平台

2026Q4-2027Q2 準備

資訊公開取得戶數；航照普查；廠商詢價與樣品；六項法規草案；議會審議、財政部備查；色票票選。

2027 試辦 2,000 戶

選 2-3 個示範街廓，從高處可見的區域優先；第一批合格廠商；校正單價與流程。

2028 擴大 4,500 戶

全市申報截止；排序上路；新建建拆除能量擴充。

2029-2034 全面推動

每年 7,250 戶；2030 年特別稅續徵以 KPI 審查；2034 年總檢討、落日或轉型。

三份政府資訊公開申請，補上關鍵缺口

建管處

頂加分類件數

- 年底未結案既存、新違建依部位（屋頂、陽臺、法定空地、防火巷）分列
- 屋頂違建依行政區分列
- 第 25 條第 2 項第 1 款第 5 目查報與拆除件數
- 208 專案、住警器專案列管、改善、拆除件數
- 屋頂室內裝修許可受理與許可件數

建管處

人力與經費

- 違建查報、拆除預算與決算（95–115 年）
- 違建處理科編制與實際人數，依職務分列
- 委託民間拆除契約金額與件數
- 「臺北市委拆違建處理概況」近 10 年報表

消防局

頂加火災

- 通報建管處的火災違建中，起火處位於屋頂增建的件數
- 上述案件死傷人數
- 火災調查報告起火建物構造分類統計

依《政府資訊公開法》第 9、10 條，受理後 15 日內決定，可延長 15 日。申請書草稿已擬妥。

先改大家看得到的地方

選址原則

- 從觀景點看得到：台北 101 觀景台、象山、四獸山步道、捷運高架沿線
- 老公寓密集、頂加比例高
- 里長與社區有意願
- 避開近期已確定都更的街廓

試辦要驗證的事

- 實際單價與工期
- 屋主參與率與自付意願
- 樓下住戶同意流程
- 室內降溫與用電實測
- 防火查驗流程

對外溝通

- 試辦前後在同一觀景點拍照對比
- 公開每戶實測溫度與電費
- 色票票選與社區說明會
- 改變 2-3 年內就看得見：鼓勵屋主與里民在社群媒體分享施工前後照片、夏季電費帳單變化
- 市民看見改變，才會支持擴大

第七部分

展望

屋頂不只是屋頂：觀光印象、城市降溫、登山視野、都市更新、低碳住居、資料治理、弱勢協助與城市團結。

首都的第五立面

首都觀光印象

旅客對台北的第一個俯瞰畫面，來自台北 101 觀景台、飛機降落松山機場、貓空纜車。灰藍屋頂連成的城市肌理，可以和里斯本的紅瓦、巴黎的鋅板屋頂一樣，成為城市的識別。

台北盆地登山休閒

象山、四獸山、陽明山、觀音山都是市民日常登山的觀景點。改善後的天際線讓「上山看台北」本身成為值得分享的風景，也為步道帶來更多使用者。

城市降溫

5 萬戶約 248 公頃屋頂改為冷屋頂，面積約 9.6 座大安森林公園。高反射屋面加通風層，室內約降 3–5°C，空調用電減少 15–30%（國外研究推估），也減輕都市熱島。

從屋頂開始的城市治理

推進都市更新

清冊讓每棟老公寓的頂加面積、年份、殘值透明可查，整合談判少了猜測。殘值只計自付部分，頂加戶「拿回自己出的錢」，其他地主不吃虧。

低碳、安全、節能住居

不燃材料取代 PU 與 EPS、住警器全面補裝、隔間單元受控，降低像中和、華西街那樣的悲劇；夏天少開冷氣，減碳也減帳單。

資料統計

台北第一次有依部位分類的頂加統計；航照加 AI 普查方法可以延伸到陽臺、法定空地違建。資料開放後，學界與民間都能監督成效。

弱勢協助

住在頂加的多是低收入者、長者與移工。弱勢屋主代墊、租客轉介與社宅對接，避免「改善」變成「驅逐」。

城市團結

從票選色票、社區說明會到同棟住戶協商，屋頂改善需要鄰里合作。一條街一起換屋頂，是看得見的共同成果；2-3 年內就能從觀景點看出差別，善用社群媒體分享前後照片與夏季電費變化，讓成果自己說話。

政策示範

用稅制處理違建外部成本、用標準化工程換市容，可以成為新北、高雄等城市處理頂加的範本。

八個指標，每年公開

指標	基準（2025）	2030 目標	2034 目標
緩拆頂加完成改善（累計）	0	21,000	50,000
新違建頂加未拆除	約 30,000	18,000	6,000
頂加清冊涵蓋率	無統計	95%	100%
冷屋頂面積	—	約 104 公頃	約 248 公頃
頂加火災死亡	近 10 年多起	0	0
改善戶室內降溫（實測抽樣）	—	≥3°C	≥3°C
弱勢戶代墊與租客轉介（累計）	—	公開戶數	公開戶數
基金餘額與稅率調整	—	年度公開	落日檢討

下一步

定案前要補的四個數字

1

頂加實際戶數

向建管處申請依部位分類的違建統計；
向稅捐處申請稅籍中的屋頂增建件數。
申請書已擬妥。

2

工程實價

向石粒瓦進口商、仿瓦板開模廠、組合
式岩棉屋面廠商詢價與取樣。

3

冷色材料反射率

向鋼廠、石粒瓦廠商取得各色號日射反
射率數據，確認 #94A4B0 的隔熱表
現。

4

結構抽樣

抽樣老公寓頂加標條與樓板狀況，確認
標準包是否需要補強。

這份提案的立場是：頂加不必等到出人命才處理，也不必一次拆光。讓違建付出公平的代價，用這筆錢把城市的屋頂一片一片換回來。

資料來源（一）：法規、政府文件、判決與統計

中央法規與標準

- 《建築法》第 77 條之 2、第 86 條、第 91 條 1.2b、3.4a
- 內政部《違章建築處理辦法》第 6 條、第 11 條之 1（101/4/2 增訂） 1.2a、2.1b、3.2、3.5
- 《建築技術規則》建築設計施工編第 1 條第 28–30 款、第 84 條之 1（115/2/23 版）；營建署條文解說 3.6
- 《建築物室內裝修管理辦法》第 23、33 條 1.2b
- 《房屋稅條例》第 3、7、15、16 條 1.5b
- 《地方稅法通則》第 3–6 條（含 2024/12/13 修正）；《地方制度法》第 26 條；《預算法》第 4 條 3.4、3.4a、3.4b
- 《公寓大廈管理條例》第 7、9、10、11、25、31、32 條；《民法》第 819 條 3.9、3.9a
- 《都市更新條例》第 57、62 條 1.5c、3.9a
- 《設置再生能源設施免請領雜項執照標準》（107 年修正、114 年全文修正）；《建築物設置太陽光電發電設備標準》（2026/8/1 施行） 2.2a
- 《政府資訊公開法》第 9、10 條 6.2a
- CNS 14705-1 錐形量熱儀耐燃試驗；標準檢驗局應施檢驗品目 3.6

臺北市法規、公報與審議規定

- 臺北市法規查詢系統：《臺北市違章建築處理規則》FL058967（100/4/1 訂定、106/6/28 全文修正、110/12/23 現行版） 1.2–1.2c
- 違建處理沿革法規：臺北市府當前取締違建措施（84/11/7）、執行違章建築取締措施（89/9/22）、違章建築處理要點（92/11/25）、現行違章建築拆除處理原則（101/7/11）；FL004173、FL004174、FL066531、FL003836 1.2a
- 臺北市府公報 111 年第 101、220 期（p.120–123）；115 年第 35 期、第 117 期（p.29–58）：違章建築處理規則修正草案及總說明 1.2–1.2c
- 《臺北市房屋稅徵收自治條例》FL006143（113/7/1 施行稅率）；《臺北市房屋現值評定作業要點》FL034682 1.5b、3.4
- 《臺北市都市更新基金收支保管及運用自治條例》FL003967 3.4b
- 臺北市建築物外牆安全整新補助（115 年度）、增設電梯補助（114/10/31）：FL088307、FL077992；臺北市增設電梯補助要點 2.2a、3.9
- 臺北市法規 FL092742；關渡平原輔導納管試辦計畫 2.2
- 臺北市都市更新審議會「費用提列總表」說明十一（第 452 次審議會，110/3/1 後報核適用） 3.9a
- 臺北市法規 FL004062；《臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例》 3.9a

審計、監察與行政函釋

- 審計部：108、113、114 年度臺北市總決算審核報告（都發局主管部分） 1.3、1.4、1.4a
- 監察院調查與糾正：099內調0034、099內調0098、100內調0037、105內調0095、107內調0024、109內調0076、111內調0022、114內調0038；糾正案 1141930534；111/11/2 花蓮礦石稅糾正案 1.5、1.5a、3.4a
- 法務部法律字第 11403509960 號函（114/8/8）；行政院 111/5/6 函；國土署 B3101110013700000 1.2b、3.4a、3.9a
- 稅務機關說明：新竹縣政府稅務局（2026/8/5）、高雄市稅捐稽徵處（2026/9/30） 1.5b

- 內政部 2018 年分租套房申報列管規定；2026/1/1 起租金補貼僅受理合法建物 1.5c
- 立法院法制局：頂樓違建出租套房查處相關議題簡析（2017） 1.5、1.5c
- 中央選舉委員會：臺北市長選舉公報（103、107、111 年） 1.6
- 新北市違章建築拆除大隊：違章建築拆除優先次序表（102 年）、既存違建修繕報備、處理原則（114 年） 2.2、3.5
- 臺中市都發局：太陽光電場址違章建築諮詢表（2025）；高雄市工務局：綠能屋頂合法化、綠屋頂補助（114 年） 2.2、2.2a、3.9
- 新北市都市更新處：老舊建物整建維護補助（114/9/18）；能源署：小屋頂光電補助（2025–28）、光電成本（2024） 2.2a

判決與訴願

- 最高行政法院 92 年判字第 275 號；111 年度上字第 167 號、第 874 號（2025/3/31） 3.4、3.4a、3.5
- 臺灣高等法院 113 年度上字第 822 號（2024/12/4） 1.5、3.9a
- 臺北市府訴願決定：府訴 09970063900；91 年頂加房屋稅訴願案 1.5b、3.5

統計與資料庫

- 臺北市統計資料庫「違建處理」年表 funid=a05040601（民國 95–114 年，資料來源：都發局） 1.1、1.3、1.3a、1.4
- 臺北市資料大平臺「臺北市違章建築處理資料」dataset 9623086f（建管處，2026/10 更新） 1.3a
- 臺北市歷史圖資展示系統：1991、2002–2025 年航照 3.3
- GRB 政府研究資訊系統；臺灣博碩士論文知識加值系統；華藝線上圖書館 1.6、1.6a

資料來源（二）：研究文獻、國際案例、產業與新聞

學位論文、期刊與委託研究

- 黃建中，中央大學碩士論文，2008（北市市民問卷 374 份） 1.6a
- 楊昇樺，臺灣科技大學碩士論文，2010 1.6a
- 張廖萬益，中央大學碩士在職專班論文，2013 1.6a
- 楊智傑（雲林科技大學），臺中市政府委託研究「以罰代拆」，2013（臺中市研考會 2014 出版） 1.6a、3.4a
- 林玄苗，臺灣大學建築與城鄉研究所碩士論文，2014 1.6a
- 陳凱文，政治大學財政學系碩士論文，2017（北市稅籍資料分析） 1.5、1.5b、3.4
- 許家馨，2017（違法套房租金與拆除效應） 1.5c
- 朱永恩，政治大學地政學系碩士論文，2018；趙家涓，同系碩士論文，2019 1.6a
- 邱啟新，《都市與計劃》，2020；國科會 104 年度研究計畫 1.6a
- 林子欽、朱永恩、吳文傑〈臺北市違章建築查報及後續處理決策因素〉，《住宅學報》，2021 1.6a
- 李靜如，政治大學地政學系碩士論文，2025 1.5、1.6a
- 蔡漢霖等，《未竟之事》，2025 1.5c、1.6a
- GRB 研究計畫：鄭文英（86 年）、黃錦堂（90 年，臺北市政府委託）、吳文彥（99 年）、賴明茂（102 年）、林子欽（106、107 年）、鍾國亮（109、110 年，空拍 AI 違建偵測） 1.6、1.6a、3.3
- 謝崑滄，高雄市工務局違建處理研究問卷（高雄市研考出版品）；中信房屋宅指數（CMoney 2017）；城市學 2020 1.6b

冷屋頂、材料與防火研究

- 中國科技大學，雙層鋼板屋頂實測，2015 2.1d
- 香港機電工程署，輻射冷卻塗料試驗（2021–23，2024 發布） 2.1d、7.1
- Lawrence Berkeley National Laboratory：Konopacki et al., 1998；與印度合作研究，2011 2.1d、7.1
- NYC CoolRoofs；首爾屋頂刷白計畫 2.1、2.1d
- 工業技術研究院（2025/4）；成功大學林子平（2021）；NZ Steel COLORSTEEL 日射反射率（2017） 2.1d
- Grenfell Tower Inquiry：Phase 1 Report（2019）、Phase 2 Report（2024） 3.6、3.8
- NYSERDA, RetrofitNY Report；Energiesprong（荷蘭）；Energiesprong UK, 2022（Melius Homes） 3.6、4.5

國際制度與案例

- 香港立法會 ISSH18（2020）、dev0620cb1-430-1（2011）；屋宇署 GL01RRS（2026）；房屋委員會 A02 2.1、2.1a、3.3
- 韓國《特定建築物整理特別措施法》（2026 年版法律第 21820 號）；경인일보 2026-07-09；머니투데이 2014-03-13；kjob.news 2026-06-30；서울신문 2022-12-01 2.1、2.1b
- 日本國土交通省《國土交通白書》平成 17 年；京都市景觀計畫；東京都景觀計畫 2.1b、2.1c、3.8
- 新加坡 URA 保存區規範；HDB 組屋定期粉刷；The Straits Times 2.1、2.1c
- 德國 Stralsund、Göppingen 城市色彩計畫（Farbleitplan）；Comune di Torino, Piano del Colore 2.1c

- Al Jazeera, 2008（地拉那彩色公寓）；墾丁國家公園建築色彩規定 2.1、2.1c

市場行情與廠商資料

- PRO360 達人網施工行情（2024–26）；長利億（2022） 3.6
- 廠商產品資料：同順立（TSL-750、立邊鎖縫板）、誼冠鋼品、旭台、高銳（430B／730B）、王泉記、貞寶、百匠、喬盛（AHI 石粒金屬瓦）、燁輝、盛餘 2.1d、3.6

新聞報導

- 經濟日報 2025、2026-07-06、2026-08-04；自由時報 2014-12-30、2026-07-05；聯合報 2024、2026 1.1、1.4a、1.5c、2.2a、3.9a
- 中央社 2021-06-24、2024-12-13、2026-09-04；公視 2025、2025-11-17 1.5、1.5c、2.1d、3.4a
- 風傳媒 2016、2017；鏡週刊 2017-06-19、2017-07-12；關鍵評論網 2016 1.4、1.4a、1.5、2.2、3.6
- NOWnews 2020、2026-01-16；TechNews 科技新報 2024；ABC News 2025 1.5c、1.6b、2.2a、3.6
- South China Morning Post 2024-12-18；HK01 2021 2.1a

本計畫自有資料

- 稅制法源研究（B 報告）；財務試算模型 plan2.py；政府資訊公開申請書草稿三份；屋頂色彩草案 v0.1 3.4b、4.1、6.2a、3.8

影像說明：合成圖底圖取自 Google 地圖（© 2026 Google）與 ETtoday 新聞雲，僅供內部討論，正式提案前需替換為自有拍攝或授權影像。