

學術論著

臺北市違章建築查報及後續處理決策因素

Determinants of Reporting Illegal Building Structures and Government Policy Response

林子欽* 朱永恩** 吳文傑***

Tzu-Chin Lin*, Yung-En Chu**, Wen-Chieh Wu***

摘要

臺灣的違建現象具有重要社會意涵，然而至今少有實證研究。本文使用迴歸模型，檢視臺北市違章建築查報及後續處理之個體資料。我們發現違章建築查報及處理過程存在特定的規律。違建查報數量較多的里，並不在老舊行政區，而是較晚發展的行政區。政府對於重複違法的拆後重建違建及新建建，採取較積極的處理方式。相對地，既存違建為早期興建，若無重大公安影響，多納入分期分類計畫，採取較消極的處理方式。然而民眾和政府展現的經濟理性決策，並不能正當化違建的存在。公寓大廈管理委員會的合理運作，將是未來違建問題解決和預防的關鍵。

關鍵詞：違建查報、違建拆除、公寓大廈管理委員會

ABSTRACT

Illegal building structures pose societal problems and demand for policy actions. Despite this demand there have been only limited empirical studies into the topic. We here employ regression techniques to analyse micro data of reported individual illegal structures in Taipei City. A number of specific patterns are revealed with respect to both reporting of illegal structures and actions taken against them. Reported illegal structures are likely to occur in newly developed neighbourhoods instead of old downtown areas. Once illegal structures have been reported, new structures and those that were previously demolished and rebuilt are more likely to be torn down. All in all, both residents and the Taipei City government take actions in their own interest. In the future, residents' management committees could deter new illegality through collective decisions. In addition, the board in charge of resolving disputes regarding illegal buildings which has been set up in early 2020 should expedite the administrative process and increase its transparency.

Key words: illegal building structures, residents' management committee, board in charge of resolving disputes regarding illegal buildings

(本文於2020年4月20日收稿，2021年2月24日審查通過，實際出版日期2021年12月)

* 國立政治大學地政學系教授，聯絡作者

Professor, Department of Land Economics, National Chengchi University, Taipei, Taiwan.

E-mail: tclin@nccu.edu.tw

** 中興工程顧問股份有限公司，園區及路航工程部規劃師

Urban Planner, Department of Highway and Aviation Engineering, Sinotech Engineering Consultants, Ltd.

E-mail: yechu@mail.sinotech.com.tw

*** 國立政治大學財政學系教授

Professor, Department of Public Finance, National Chengchi University, Taipei, Taiwan.

E-mail: jackwu@nccu.edu.tw

本文為科技部補助計畫部分成果。(計畫編號MOST 107-2410-H-004-197)

一、前言

臺灣違章建築存在已久而且處處可見，也往往被視為都市發展的恥辱。早在華昌宜等(1996)對於臺北市住宅政策提出總體檢時，就將居住環境惡劣，市民生活水準低落列為住宅十二大問題之一。他們提到：土地及空間違規使用極其普遍。與違規使用相伴而生的是違章建築問題，包括屋頂加蓋、陽台加建、防火巷及法定空地之占用等。並且認為，空間價格的過度昂貴是空間過度使用的根本原因。之後，林庭毅(2006)歸納臺北市違章建築無法根除之因素，主要包括民眾對建築相關法令認知不足、法令存在模糊地帶、法令對違章建築之罰責未盡遏阻效果、以及經費人力之編列不足。謝崑滄(2006)以四個面向解釋違章建築之成因。法律面包括相關法規制度與民眾需求間有落差、民眾對建築相關法規認識不足、二次施工的商品化和非法空間之使用；社會面包含臺灣的歷史因素、地理條件、政治文化與居住習慣的風氣等；經濟面則是違建之投資報酬率高、中低收入家庭透過違建增加居住空間；執行面隱含違建處理人員心態問題、查報拆除作業公平性與政府認定標準……等。張廖萬益(2013)調查結果則顯示：多數人認為違建產生主要是因預算有限且居住空間不足，其次為民眾不了解法令限制，再者則是民眾為了處理屋頂平台之防漏水及隔熱問題所造成。

曾鵬光等(2010)對臺南市違建戶進行抽樣訪查，結果顯示違建原因主要為空間不足(40%)，其次為對法令不瞭解(25%)。並由受訪違建戶進一步推算，每人的居住空間平均約 38m^2 ，低於都市計畫之居住空間標準每人 50m^2 ，這可能是導致違章建築的主要原因之一。作者依據建築法規定之擅自違建課予之罰鍰，及臺南市公告之建築物造價標準，估算每增加1個家戶人口，違建戶願意支付2,554元以享有違建的使用空間。不同類型違建之願付價格亦有差異：屋頂平台違建比法定空地違建多出2,404元；法定空地違建比圍牆違建多出1,898元；而圍牆違建比採光罩違建多出3,636元。不同類型違建帶來不同使用效用，民眾願意支付的價格也不同。

之後，曾鵬光、陳佳欣(2012)研究臺南市某開發商興建之透天住宅，討論法定空地、陽台及屋頂平台三類違建。作者將這三類違建稱之為容積誘發之違建行為，反應合法使用與實際使用間之落差。研究結果發現，對於法定空地違建而言，建蔽率與容積率每增加1%，違建之機率分別減少4%與1%。此外，土地取得成本較高者，違建比例也較高。對於陽台違建而言，未臨接道路之住宅可能因違建較不易被察覺舉報，因此產生陽台違建之機率較高。就屋頂平台而言，基地面積較大以及土地價格較高者較容易出現違建。此外，在開發密度與都市化程度較高之行政區，違建呈垂直發展(屋頂平台違建)之機率較高。相對地，在開發密度與都市化程度較低之行政區，違建呈水平發展(法定空地違建)之情形則較為普遍。

法制觀點的研究，對於違建形成多採同情的態度。認為主要原因為住戶對於法規的認知不足，而且實際居住面積低於應有水準，民眾乃是無意或被迫的違法。而目前僅有的兩篇臺南市實證研究，似乎認為違建的形成乃是住戶有意識的經濟理性決策。居民對於可以方便使用的空間(如屋頂平台)評價，高過不易使用的空間(如採光罩)。另外，違建也比較容易出現在值得違法(土地價格較高)以及發現機率較低(未鄰接道路)之位置。

曾鵬光等(2010)、曾鵬光、陳佳欣(2012)是過往較為深入的研究，他們以違法行為和外部性的概念，解釋住戶對於額外空間所願意支付的價格，以及違建型態的選擇。相對於

曾鵬光等人著重違建戶的分析，本文則著重在違建出現後，其他民眾以及政府的反應。本研究根據政府行政所掌握的長期個體資料，討論臺北市違章建築形成之後，各里特性對於違建查報數量的影響，以及政府後續處理與否的選擇。本研究將違建現象的討論，由住戶的決策延伸至他人之舉報行為，以及政府之對策，更完整地描繪臺灣的違建歷程。整體而言，潛在受違建影響的民眾以及負責後續處理的行政機關，也都在考量受影響程度以及處理資源限制下，採取了理性的因應。

二、各國違章建築成因與對策

不少國家存在違章建築，原因各異，但都深受其擾，也發展出不同的因應對策。Lai(2003)認為造成香港大量違建的主要原因為住宅供給不足，以及可開發土地過於稀少。2006年時，6萬棟私人住宅中約存在80萬個違法建物(Yiu, 2005)。香港早期違建的形成，主要是因為經濟弱勢民眾負擔不起住宅租金而占用公有地。欲舒緩此現象，政府遂於1954年執行低租金之公共住宅政策。Lai & Ho(2001)指出增建非法建物的動機，主要來自建築設計與居民需求間存在不一致。這反映出香港土地供給有限，造成民眾居住空間過小。而對先天限制以及歷史沉疴，政府於1988年採取務實的做法，將違章建築區分為優先處理與延後處理兩種組別，立即處理危害人身安全的違法建物，其餘違建則採取容忍政策、暫不拆除。

Ho et al.(2008)以香港油尖旺區(Yau Tsim Mong)以及東區(Eastern District)，2004至2005年間共323棟公寓大樓為研究對象，將違建程度定義為大樓平均每戶之違建數量。研究顯示：屋齡和面積愈大者，違建程度愈高。而大樓總戶數愈多與設備(空調和烘衣機)愈齊全者，違建程度愈低。違法的增建或改建不僅影響建築物本身耐用年限，甚至也會危及周圍建物及人身安全。香港1990年至1999年間，即發生至少10起違建物掉落傷人致死的案件(Lai & Ho, 2001)。

除了回顧香港違建歷史成因，以及違建程度與建物特徵間的關係，Yau(2015)檢視違建的市場價格效果。作者從風險角度，探討香港違章建築對於市場價值的影響。文中以簡易雨遮、曬衣架和花台等建物外牆違法增建之數量，作為衡量建物安全的標準。作者引用Ehrlich & Becker(1972)所提出的自我保險(self-insurance)和自我保護(self-protection)理論；自我保險指個人為了減少意外發生時的損失所投入的資源；自我保護則指個人為了降低意外事件發生機率所投入的資源。分析2013年7月至12月香港大埔區(Tai Po) 64個建案共412筆交易發現：違法增建程度越高，建物安全損失風險亦越高，而造成房價下跌。再者，愈接近繁忙街道，外牆增建掉落會產生更大的危害，違建亦更容易被查報。故含違法增建之建物位於繁忙街道時，房價也會因此下降。在缺乏市場保險的情況下，違建將透過較低的市場價格替代保險費，發揮類似保險的功能。

Tanasescu et al.(2010)指出，違章建築不只出現在貧窮地區，進而比較加拿大卡爾加里(Calgary)和香港兩個富裕都市中的違章建築。這兩個都市的違章建築，被視為隱藏的住宅短缺問題(hidden homelessness)。經濟繁榮吸引人口持續移入，市場供應的住宅無法滿足需求，進而推動房價上升，迫使較低所得民眾居住在違章建築。卡爾加里2002年時存在64,000個非法出租住宅，占了總出租住宅的57%。香港2006年約有1,554戶家庭住在頂樓違建，其中約71.2%的家庭，收入低於香港家庭所得的中位數。因應這些問題，卡爾加里在2007年對於地下室住宅採取合法化的政策，緩解了部分住宅不足的問題。香港政府也採取類似手段，以各種方式使

頂樓違建暫時合法化；例如，提供郵政服務、供給自來水。接著向住戶收取公共服務費用和財產稅，並開始供應電話、電力和瓦斯等公共服務，也在違建交易時課徵印花稅。即便提供公共服務及繳交財產稅往往是合法產權的表徵，香港政府並未因此承認頂樓違建的永久合法地位。

嚴重的違建問題也存在歐洲南部的義大利和希臘。義大利在1960年至1980年間興建的房屋，有四分之一是未經政府許可的。以義大利南部的卡拉布里亞(Calabria)為例，在1970年代，未經許可的建築佔總建築面積70%以上。南義大利地區因為歷史因素造成住房嚴重短缺，基於家庭住宅的需求，當地遂興起非法住宅的建築。政府對非法住宅採隱含性的鼓勵態度；在無法適當的監管下，居民自行興建(self-building)住宅，不僅有助於減緩失業問題，也提供爭取居住權的抗議者一個政治解決的途徑(Zanfi, 2013)。

面對全國嚴重的違法住宅問題，義大利政府採取違建大赦(amnesty)的政策。在該政策下，違法住宅的擁有者透過補繳財產稅和額外的費用，即能回溯性(retrospectively)的合法化1960年代以來興建的違建。當中央政府給予寬容的違建大赦時，同時要求地方政府必須執行都市復興計畫(urban rehabilitation projects)，提供非法住宅地區足夠的基礎公共設施及服務。大赦原先是於1985年實施的特別政策，但在1994年及2003年再次實行，以因應選票壓力及財政短缺。週而復始的違建大赦政策，明顯地鼓勵了新一波的非法建築；人們相信未經許可的建築，將來都會透過繳交相對小額的費用合法化。同時，當大赦政策實施後，都市復興計畫所需要的成本主要由地方政府支付，此成本往往遠高於大赦政策所能收到的稅額及罰金，故多數地方政府反對此計畫。許多地方政府透過頒布區域性的地方自治法律，阻擋大赦的適用，並減少當地的財政負擔。

希臘則是因為早期政治動盪不安，加以住宅持有成本低和具投資性等因素，產生興建違法建築的誘因(Hoffman, 1990)。居民發展出階段性建築行為，先在合法建築物頂部預留結構，當日後資金允許時，再增加建築空間。直至1980年代，希臘有多達25萬至50萬個未經許可的房屋(Patton & Sophoulis, 1989)。雖然1975年希臘憲法規定，每位公民都享有合法住宅的權利，但政府卻沒有滿足住房需求的能力，違法的房屋遂成為貧困家庭的庇護所。Polyzos & Minetos(2007)將希臘違建區分為高度、中度與低度嚴重三級。他們發現都市人口比例愈高之行政區，違建情形愈嚴重。此外，第三級產業愈興盛之行政區，違建情形則較緩和。

Kapoor & le Blanc(2008)認為部分開發中國家，因為費時且嚴格的建築執照申請程序，使得住宅市場高度扭曲。雖然投資違建住宅伴隨較高的風險(例如被拆除之可能和非法之爭議)，違法建築仍然值得投資。作者估算在印度浦那(Pune)投資合法住宅之年報酬率約7.2%，投資違法住宅則為8.7%。合法與違法住宅之租金差異反映違建投資風險，作者據此推測違建住宅被拆除之機率僅為1~2%。

以上對於國外經驗的回顧顯示，即便歷史、經濟、社會條件存在差異，違章建築似乎是個普遍的現象。違建的發生，往往肇因於市場或政府無法及時供給合理價位的住宅。缺乏住宅的現象一旦長期存在，日積月累的需求缺口，就容易反應在違章建築的興建上。政府既然無力處理長年累積造成的龐大數量違建，就傾向消極地等待民眾舉報，處理速度也就緩慢。另外，政府也可能採取寬容態度，將違建分類，優先處理具有急迫性(例如危害公共安全……等)的違建。更有甚者，某些國家採取合法化政策，透過收取費用合法(理)化違建，將違建處理由實質住宅或都市問題，轉變為獲取選舉或財政利益的手段。

相對於國外的違章建築經驗，臺灣以及臺北市也有其自身的脈絡。黃錦堂等(2001: 108)引用前臺北市負責違建處理官員的看法，認為臺北市違建的形成有三大因素。(一)歷史因素：隨著民國38年國民政府播遷來臺，大陸同胞亦大量來臺，其中大多顛沛流離身無恆產，不得已佔用都市空地，搭蓋臨時房屋並且兼營謀生。(二)地理因素：臺北市位於盆地地形之中，土地有限而人口眾多。為改善居住空間不足的情況，部分市民採取搭蓋違建的方式解決。(三)人為因素：違建管理問題應屬於地方性事務，因其涉及市民權益重大，以致民意代表甚為關切。黃麗玲(2015)也指出：臺灣早期違建處理政策在父權國家體制下，政府還帶有必須對渡海過來低階軍民要提供住宅加以照顧的德政心態，因此對違建的處理比較寬鬆。若非興建都市重大公共工程，往往政府不會主動拆除都市違建。之後在國家缺乏公共住宅提供，住宅價格又狂飆的年代，違建就成為弱勢居民住宅上的唯一選擇。

康旻杰在林秀澧、高名孝(2015: 27)中，更清楚描述了歷史因素造成的臺北市違建聚落。他指出：一九四九年戰後移民潮，使得臺北市人口由一九四六年日人離臺後的二十七萬餘人暴增為一九五一年的五十六萬餘人，當時都市發展的基盤建設跟不上人口成長速率，多數落腳於臺北的移民只得自力救濟。各類非正式的棚屋、違建以克難之名在未開闢的公共設施用地積累蔓延，自力營造的違建反倒緩解了當時政權統治的正當性危機。類似的觀點也出現在黃孫權(2012: 75)。他認為1945年國民政府接收臺灣後，國民黨應付當時的外省移民與官兵軍眷問題，就已極為棘手。同時，為了維持統治的合法性，在土地資源的分配上，將大部份的公共設施用地充公，特別是公園綠地，置放官式公共建築、軍事設施、眷村社區；及有意的容忍違建戶(大量的戰後外省移民與城鄉移民)。

綜整上述臺北市違章建築形成脈絡的研究，造成今日龐大違建數量的成因主要包括：1949年隨政府來臺的大量軍民需求，公共住宅數量不足，房價上漲形成的違規誘因，以及地方議員的關說。依據歷史脈絡來看，1940年代來自大陸的軍民，因為居住需要形成若干特定的違建聚落，但是有些已經因為都市建設而被拆除，例如十四、十五號公園以及大安森林公園……等。之後仍然持續存在的違建，主要應該就是因為公宅不足，房價上漲以及議員關說所造成。

三、臺北市違章建築查報數量、類型與處理

本研究分析的資料為臺北市政府都市發展局建築管理工程處(都發局建管處) 1983/1/1年至2012/12/31年之「違建查報資料」。資料欄位包含查報文號、違建地址、違建位置、違建材料、施工進度、專案名稱、處理方式及處理日期。

2000年後違建查報數量逐漸趨緩，查報數量最多的時期出現在1994至1998年間，查報數量的兩次高峰分別為1995年及1997年。這應該是因為政府分別於1995年進行防火巷專案，以及1997年進行夾層備查專案所致(見表一)。

香港研究已經指出，違建容易造成外部性，甚至住宅價值減損。違章建築會因為所在位置，造成不同程度的外部性影響。本研究認同此觀點，將違建造成之外部性由強至弱歸納為三大類(見表二)。水平增建違建為建築物外部空間的增建行為，此類違建造成的外部性最大，主要包含巷道、騎樓、一般空地、法定空地、防火間隔、圍牆、開放空間和停車空間。外部性影響次之的違建為建物共用部分違建，興建於建築物共用空間，主要包括屋頂平台及天

表一 歷年(1983-2012)查報違建數量

年度	違建戶數	比例	年度	違建戶數	比例	年度	違建戶數	比例
1983	3,842	1.3%	1993	12,635	4.2%	2003	7,573	2.5%
1984	9,076	3.0%	1994	16,008	5.3%	2004	6,904	2.3%
1985	10,795	3.6%	1995	21,177	7.0%	2005	6,663	2.2%
1986	10,462	3.4%	1996	13,725	4.5%	2006	6,953	2.3%
1987	15,021	5.0%	1997	20,656	6.8%	2007	5,990	2.0%
1988	11,226	3.7%	1998	15,483	5.1%	2008	5,798	1.9%
1989	9,159	3.0%	1999	11,535	3.8%	2009	6,363	2.1%
1990	12,728	4.2%	2000	9,111	3.0%	2010	6,970	2.3%
1991	10,284	3.4%	2001	8,789	2.9%	2011	5,519	1.8%
1992	8,658	2.9%	2002	8,190	2.7%	2012	5,982	2.0%
總計							303,275	100%

資料來源：臺北市都發局建管處「違建查報資料」。

表二 違建位置分類

違建型態	違建位置	外部性影響對象及程度
水平增建違建	巷道、騎樓、法定空地、一般空地、防火間隔、圍牆、開放空間、停車空間	周邊住戶及行人 (外部性最大)
建物共用部分違建	屋頂平台、天井	同棟住戶 (外部性次之)
建物專有部分違建	夾層、陽台、露臺	該戶住戶 (外部性最小)

資料來源：臺北市都發局建管處「違建查報資料」

井。外部性影響最小之違建為建物專有部分違建，為私人居住空間的擴增，往往不易從建物外觀上辨認，主要包括夾層、陽台及露臺。

臺北市所有查報的303,275筆違章中，屬於水平增建違建的比例最高，建物共用部分違建比例次之，建物專有部分比例最少(見表三)。這樣的比例高低分配，似乎和各類不同位置違建造成的外部性存在相關。這個發現呼應Yau(2015)的論述。在香港越接近繁忙街道的違建，較容易被查報，而且房價因此下降。臺北市和香港的居民，都透過舉報來減少違建未來可能造成的危害，發揮類似保險的功能。

由於違建畢竟存在被舉報，甚至拆除的風險，資金的投入也就成為興建違建的考量。本研究參考臺北市建造執照建築工程、雜項工作物、土地改良等工程造价表及臺北市違章建築強制拆除收費標準，將違建分為以下三個價格區間(見表四)。高單價違建指本體較穩固持久之建材，如鋼骨、RC、加強磚造；中單價違建指簡易性的臨時建材，如金屬、磚造、磚牆、鋼鐵棚架；低單價違建指無法作為結構性的廉價材料，包含玻璃纖維強化塑膠、白鐵桿、石棉、塑膠浪板、座椅、採光罩、漿砌卵石、貨櫃屋、竹木造。

表三 歷年(1983-2012)查報違建位置

年度	水平增建違建		共用部分違建		專有部分違建		其他(註1)	
	數量(比例)		數量(比例)		數量(比例)		數量(比例)	
1983-1987	16,312	(33.2%)	18,401	(37.4%)	2,111	(4.3%)	12,372	(25.1%)
1988-1992	19,194	(36.9%)	15,957	(30.7%)	3,489	(6.7%)	13,415	(25.7%)
1993-1997	23,439	(27.8%)	16,599	(19.7%)	13,583	(16.1%)	30,580	(36.4%)
1998-2002	22,734	(42.8%)	11,103	(20.9%)	6,784	(12.8%)	12,487	(23.5%)
2003-2007	14,283	(41.9%)	9,145	(26.8%)	7,066	(20.7%)	3,589	(10.6%)
2008-2012	10,355	(33.8%)	5,315	(17.3%)	5,168	(16.9%)	9,794	(32.0%)
1983-2012	106,317	(35.1%)	76,520	(25.2%)	38,201	(12.6%)	82,237	(27.1%)

資料來源：臺北市都發局建管處「違建查報資料」

表四 違建材料分類(依建築成本)

違建材料價格		違建材料
高單價	鋼骨、RC、加強磚造	
中單價	金屬、磚造、磚牆、鋼鐵棚架	
低單價	frp、白鐵桿、石棉、塑膠浪板、座椅、採光罩、漿砌卵石、貨櫃屋、竹木造	

資料來源：臺北市都發局建管處「違建查報資料」

由查報的303,275筆違建發現，多數民眾選用中單價的建材，近年比例更高達90%。在1992年以前，約有3成以上的民眾願意以高單價、較穩固的建材興建違建，近年此比例減少，至2012年時僅剩不及4%。由此推論，民眾仍會希望違建具有一定的耐用及安全性，故較少使用低單價的建材。另外，或許在政府近年趨於積極的執法下，民眾避免違建拆除造成的損失，因此減少高單價建材的使用(見表五)。

表五 歷年(1983-2012)查報違建材料

年度	高單價		中單價		低單價		其他	
	數量(比例)		數量(比例)		數量(比例)		數量(比例)	
1983-1987	16,358	(33.3%)	24,890	(50.6%)	6,365	(12.9%)	1,583	(3.2%)
1988-1992	15,533	(29.8%)	30,726	(59.0%)	4,677	(9.0%)	1,119	(2.2%)
1993-1997	10,654	(12.7%)	60,260	(71.6%)	4,410	(5.2%)	8,877	(10.5%)
1998-2002	4,593	(8.6%)	41,359	(77.9%)	4,400	(8.3%)	2,756	(5.2%)
2003-2007	2,107	(6.2%)	28,424	(83.4%)	2,574	(7.6%)	978	(2.8%)
2008-2012	1,100	(3.6%)	27,855	(90.9%)	1,321	(4.3%)	356	(1.2%)
1983-2012	50,345	(16.6%)	213,514	(70.4%)	23,747	(7.8%)	15,669	(5.2%)

資料來源：臺北市都發局建管處「違建查報資料」

違建舉報後，政府主要以下列方式處理：自行拆除、公文結案、分類分期、專案執行計畫、強制拆除、暫緩拆除及其他七類，本研究依其性質，歸納為政府持續處理、特定時間處理、暫緩拆除及其他三類。在本研究的303,275筆查報違建中，至2012年底，已處理違建共計174,998筆(57.7%)，未處理違建計共計128,277筆(42.3%)。(各種處理方式詳細數據見表六)

表六 歷年(1983-2012)違建後續處理方式(註2)

處理方式		政府處理方式	數量	比例
政府 持續 處理	自行拆除	自行拆除	78,687	44.96%
	公文結案	公文結案	6,290	3.59%
	分類分期	84年既存違建列入分期分類、列入第3軌排序執行、分類分期	11,484	6.56%
特定 時間 處理	專案執行 計畫	營業性廚房列管三個月、專案認定非84年違建、屋頂避難平台專案、社子島專案、併住宅防專執行、併衛工專案拆除、住宅整建方案、夾層准予備查、小坪數暫緩執行專案	15,326	8.76%
	強制拆除	強制拆除、租用機械	61,611	35.21%
暫緩 拆除及 其他	暫緩拆除	暫維現狀、因懷孕，補照……等暫緩拆除、俟禁建地區查報原則定案後再處理	1,213	0.69%
	其他	處稿併案、發包、遷建基地、其他	387	0.22%

資料來源：臺北市都發局建管處「違建查報資料」

以處理特性來看，政府持續處理的違建仍佔多數，有45%違建由民眾自行拆除，而35%則由政府強制拆除。臺北市尚未被處理的違建以1995年以前興建的既存違建占多數，這部分納入分類分期計畫持續處理。

臺北市歷年查報違建資料，透露出一些有趣且可預期的現象。首先，被舉報違建中，較高比例是外部性較高，容易被發現的違建。此外，在同時考量可用性(建築成本)以及被舉報風險下，違建的建材不以便宜為主，但也少見高單價建材的使用。最後，政府採取多元且細緻的處理模式，對於不同成因之違建，採用不同的方式。然而或許也因為如此，違建的數量長期間並未有明顯的減少趨勢。

四、違章建築查報及後續處理決定因素

了解臺北市查報違建的輪廓之後，本研究接著透過查報違建的個體資料，回答兩個重要的問題；一、影響各里違建查報數量的因素，以及二、違建查報後是否處理的決定因素。為了滿足資料要求以及符合模型設定，以下兩個迴歸模型的資料，無法如前採用1983-2012較長年度，而是分別採用1999-2012年度(模型1)以及1999-2011年度(模型2)。由於兩個迴歸模型解釋變數皆包括里別，必須刪去無法判定所在里別的樣本。原始資料中，位置為「一般空地」以及「其他」之違建，所提供資料大多過於粗略(例如：XX路XXX號後方山坡地約200公尺竹林內)，因此無法確認所屬的里別，也就無法加入里虛擬變數，故於兩個實證迴歸模型中排除此兩類樣本。最後模型1共有69,403筆樣本，模型2共有66,089筆樣本。

(一) 實證模型設定

本文首先實證違建查報數量之影響因素。我們追蹤臺北市456個里從1999年至2012年的違建查報數量，並以追蹤資料(Panel Data)固定效果模型(Fixed Effect Model)，分析影響每個里每年違建查報數量之決定因素。固定效果模型設定如式(1)：

$$RIB_{i,t} = \alpha_i + \beta_1 INC_{i,t} + \beta_2 Density_{i,t} + \beta_3 HN_{i,t} + \beta_4 MC_{i,t} + \varepsilon_{i,t} \dots \dots \dots (1)$$

其中 α_i 代表各里之固定效果， i 表示里， t 則表示年度。我們以每個里每年違建查報數量(RIB)當作被解釋變數，平均所得(INC)、人口密度(Density)、家戶數(HN)、以及管理委員會數量(MC)當作解釋變數。

我們預期平均所得愈高的里，教育程度以及法治觀念也較好，居民應該比較不會興建違建，所以違建查報數量較少。至於人口密度高的里，違建的興建較容易被發現並進而舉報。里的家戶數除了用來反映里的規模之外，也用來當作里的家庭結構代理變數，透過它反映各里家戶結構不同，對於查報違建數量的影響。但是這個變數的影響方向，較難事先預期。最後，我們預期里中管委會數量愈多，透過公寓大廈管理條例的執行，違建興建數量應該較少。

本文第二個實證，是在尋找影響違章建築查報個案後續是否被處理(各種處理方式如表六所示)之因素。本文認為只要依據相關規定處理，市府就是依法處理，模型中不再細分個案是採何種方式處理。如果沒有採取任何作為，我們就認為市府沒有依規定處理。

跟模型(1)採用追蹤資料不同的是，我們在這個模型(2)中採用的是混合資料(pooling data)，也就是臺北市從1999年到2011年所有查報違建個案後續是否處理。根據原始資料，違建舉報後如果市府有後續處理，舉報到處理的平均時間為11個月。我們刪除2012年的違建查報資料，因為無法確認當年被查報但是尚未被處理的違建，未來會不會被處理。

我們假設查報違建個案是否會被處理，取決於一個無法觀察到的虛無變數(latent variable)，這一個虛無變數是市政府處理違建個案的淨效益。政府處理違建個案的淨效益等於效益(負外部性的減少)減去處理成本。這個無法觀察到的淨效益受到各種因素的影響。這些因素包括違建位置、違建材料、違建施工類型、違建所在的里、以及違建查報的年度。我們以式(2)表示：

$$Y_i^* = \alpha + \sum_t \rho_t D_t + \sum_L \gamma_L D_L + \sum_M \delta_M D_M + \sum_C \theta_C D_C + \sum_V \varphi_V D_V + \varepsilon_i = X_i' \beta + \varepsilon_i \dots \dots \dots (2)$$

其中 Y_i^* 代表無法觀察到的淨收益， D_t 代表年度虛擬變數， D_L 代表違建位置虛擬變數， D_M 代表違建材料虛擬變數， D_C 代表違建施工類型虛擬變數， D_V 代表里虛擬變數。當處理查報違建個案的淨效益 Y_i^* 大於零時，會觀察到這個查報違建個案會被處理($Y=1$)。我們將一個查報違建個案被處理的機率表示如式(3)：

$$\text{Prob}(Y = 1) = \text{Prob}(Y_i^* > 0) = \text{Prob}(X_i' \beta + \varepsilon_i > 0) = \Phi(X_i' \beta) = \frac{\exp(X_i' \beta)}{1 + \exp(X_i' \beta)} \dots \dots \dots (3)$$

$\Phi(\cdot)$ 是累積密度函數。我們假設分配為Logistic分配，因此以Logit來進行式(3)的估計。我們也將查報違建個案被處理的機率對解釋變數做微分，求得邊際效果。

模型中設定天井、夾層、防火間隔、法定空地、屋頂平台、巷道、停車空間、圍牆、開放空間、陽台、騎樓、露台等12個違建位置虛擬變數，並以陽台為基準。我們預期處在影響公共安全或公共空間較嚴重的位置的違建(例如防火間隔、巷道……等)較容易被處理。我們設立8個違建材料虛擬變數：竹木造、金屬、磚造、鋼鐵棚架、鋼骨、RC、加強磚造、其他，並以竹木造虛擬變數為基準。我們預期使用品質較高材料的違建，經舉報後被處理的機率較低。我們根據違建興建的時間點，將違建的施工類型分為拆後重建、既存違建、新違建三種。模型設定以新違建虛擬變數當作基準，並預期拆後重建違建被處理機率最高，而既存違建被處理機率最低。另外，我們也控制了各里虛擬變數及時間虛擬變數。其中，里的虛擬變數以士林區三玉里為基準，時間虛擬變數則以1999年為基準。

(二) 資料來源與樣本統計

為因應模型(1)所需，我們根據違建樣本所處在的里以及被查報的年份，將違建依其所在里別，加總得出各里各年的違建查報數量。我們總共得出456個里在14個不同年份的違建查報數量，形成一個含有456個里，跨14年份的長期追蹤資料。我們同時也取得每個里每年平均所得、人口密度、家戶數、管理委員會數量的資料。其中，每個里每年平均所得來自於財政部綜所稅申報核定統計專冊；人口密度以及家戶數取自各區戶政事務所/區公所統計資料；管理委員會數量則來自臺北市建管處公寓大廈組織報備網站，我們根據報備之管委會的地址，將其分類到各里中。

模型(1)所使用變數的定義說明、資料來源、與預期符號整理於表七。根據表八整理的有變數的敘述統計所示，每年每里之平均違建查報數量將近11件，平均所得約為122萬，平均人口密度每平方公里27,962人，平均家戶數2,061戶，平均管理委員會數量8個。

根據查報違建資料，可以知道個別查報案件之後是否已經被處理。若已處理，我們將查報違建已處理之虛擬變數設為1，否則為0。這個資料也提供個別查報違建的位置、材料、施工類型、所在里、以及查報時間等。表九整理了各個變數的定義說明。由於每個變數都包含數個虛擬變數，所以我們僅提供當作基準的虛擬變數，並沒有針對個別單一虛擬變數的預期符號做整理。根據表十，我們發現最多的查報違建位置是在屋頂平台，其次依序為法定空地、陽台、以及防火間隔。有高達70%違建是以金屬鐵皮做為材料，而61%是新違建。查報數量最多的年份是2001年。

表七 模型(1)之變數說明

變數名稱	說 明	資料來源	預期符號
違建查報數量	各里查報違建總數量	臺北市建管處「違章查報資料」	
平均所得	各里綜合所得總額÷納稅單位(千元)	財政部綜所稅申報核定統計專冊	—
人口密度	各里人口數÷該里面積 (人/平方公里)	各區戶政事務所/區公所統計資料	+
家戶數	各里家戶總量	各區戶政事務所/區公所統計資料	+/-
管理委員會數量	各里公寓大廈組織核備數累積量	建管處公寓大廈組織報備網站	—

表八 模型(1)之敘述統計

變數名稱	平均數	標準差	最大值	最小值
違建查報數量	10.87	15.36	706	0
平均所得(千元)	1,224.62	581.443	10,541	176
人口密度(人/平方公里)	27,962.5	21,197	150,611.44	134.92
家戶數	2,060.9	667.88	4,220	265
管理委員會數量	8.38	9.7	131	0

表九 模型(2)之變數說明

變數名稱	變數說明
查報違建是否處理	1：已處理，0：未處理
違建位置	以陽台為基準
違建材料	以竹木造為基準
違建施工類型	以新違建為基準
里	違建坐落的里
時間	違建查報的年份

(三) 實證結果

1. 違建查報數量實證結果

表十一整理了模型(1)的實證結果。我們發現各里平均所得、人口密度、家戶數、以及管理委員會數量的影響係數都具有統計上顯著性，且影響符號與預期相符。各里平均所得係數為負，代表平均所得愈高的里，違建查報數量愈少。當該里平均所得增加約100,000元，違章建築查報數量會減少0.14戶。人口密度係數為正向，代表人口密度愈高的里，違建查報數量愈多。當每平方公里增加1,000人，違章建築查報數量將增加0.2戶。里的家戶數係數為顯著負向，隱含規模越大的里，違建查報數量越少。當一個里比另一個里的規模多1,000戶，它的違建查報數量會比另一個里的違建查報數量少4.5戶。管理委員會數量為顯著負向影響，代表管委會的運作，抑制了違章建築的興建。當該里每增加1個管理委員會，違章建築查報數量將減少0.31戶。

除了上述解釋變數的影響係數，固定效果模型也估算出臺北市456個里的固定效果係數值。當固定效果係數值越大，代表無論何時，該里的違章建築查報數量普遍較多。這些估計值主要取決於各里不隨時間改變的一些固定特性。固定效果係數值最大的三個里依序是：中山區金泰里、內湖區寶湖里以及內湖區湖元里。係數值最小的三個里依序是：萬華區凌霄里、新忠里和忠貞里。我們將這些固定係數值以圖一表示，顏色愈深(淺)者代表里的固定效果係數值愈大(小)。我們發現圖中以內湖區與中山區的交界帶為顏色最深的區域；萬華區、大同區和中正區為顏色較淺的區域。違建長期被查報較多數量的里，並不是一般認知有較多違建存在的老舊行政區，而是一些新開發的行政區。

表十 模型(2)之敘述統計

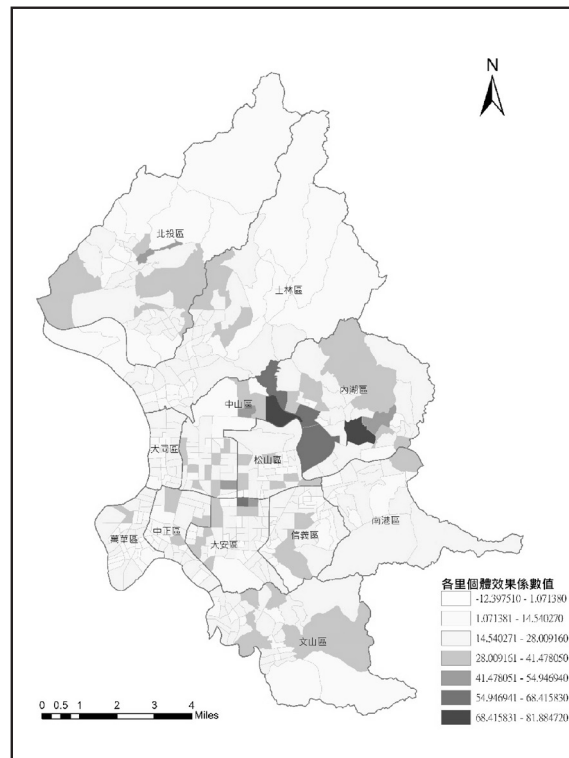
變數名稱	變數內容	分配次數	比例
是否處理	已處理	41,781	63.22%
	未處理	24,308	36.78%
違建位置	天井	871	1.32%
	夾層	1,698	2.57%
	防火間隔	9,632	14.57%
	法定空地	15,000	22.70%
	屋頂平台	20,419	30.90%
	巷道	2,458	3.72%
	停車空間	342	0.52%
	圍牆	234	0.35%
	開放空間	72	0.11%
	陽台	11,636	17.61%
	騎樓	752	1.14%
	露台	2,975	4.50%
違建材料	竹木造	1,756	2.66%
	金屬	48,073	72.74%
	磚造	6,452	9.76%
	鋼鐵棚架	1,767	2.67%
	鋼骨	343	0.52%
	RC	3,720	5.63%
	加強磚造	15	0.02%
	其他	3,963	6.00%
違建施工類型(註3)	拆後重建	7,446	11.27%
	既存違建	18,104	27.39%
	新違建	40,539	61.34%
時間	1999年	6,109	9.24%
	2000年	5,931	8.97%
	2001年	6,930	10.49%
	2002年	6,133	9.28%
	2003年	5,464	8.27%
	2004年	5,433	8.22%
	2005年	5,161	7.81%
	2006年	5,321	8.05%
	2007年	4,555	6.89%
	2008年	4,257	6.44%
	2009年	3,974	6.01%
	2010年	3,867	5.85%
	2011年	2,954	4.47%

表十一 違章建築查報數量影響因素(模型1)

變數名稱	係數值	t值
各里平均所得	-0.0014*	-1.71
人口密度	0.0002**	2.48
家戶數	-0.0045***	-2.98
管理委員會數量	-0.3079***	-7.11
截距項	19.6975***	6.59
各里之固定效果		(456)
F-statistic		3.64***
樣本數		6,384

註：1. ***、**、*分別表示在1%、5%、10%顯著水準下，該變數顯著異於0。

2. 固定效果迴歸係數在此表省略。



圖一 追蹤資料固定效果模型之各里固定效果(模型1)

2. 查報違建已處理機率實證結果

如表十二所示，我們發現大多數的解釋變數，均顯著影響查報違建後續是否處理的機率。由於係數無法得知機率改變的大小，因此我們也計算了邊際效果(Gujarati, 2011)。我們發現，以陽台為基準，防火間隔、巷道、停車空間、開放空間、騎樓等虛擬變數的係數為顯著正向。這個結果隱含相較於陽台，這些位置的違建在舉報後有較高的機率被處理。反之，

表十二 查報違章建築處理機率影響因素(模型2)

解釋變數	係數值	邊際效果	z值
2000年	.5528553***	.0901846	11.38
2001年	.2109108***	.0344049	4.57
2002年	.0701108	.0114368	1.55
2003年	.0919545	.0150001	1.95
2004年	.3682732***	.0600746	7.81
2005年	.3614422***	.0589603	7.60
2006年	.2697862***	.0440089	5.77
2007年	.3696982***	.0603071	7.40
2008年	.5391447***	.0879481	10.30
2009年	.371327***	.0605728	7.02
2010年	-.139615**	-.0227747	-2.74
2011年	-.4208603***	-.0686529	-7.80
天井	.0462537	.0075451	0.53
夾層	-1.300845***	-.2122006	-18.53
防火間隔	1.660398***	.2708527	35.19
法定空地	-.0867543***	-.0141518	-2.66
屋頂平台	-.5462147***	-.0891014	-18.21
巷道	1.731425***	.2824391	24.13
停車空間	.3976574**	.0648679	2.72
圍牆	-.8955586***	-.1460882	-5.94
開放空間	1.213905**	.1980185	3.55
騎樓	1.178343***	.1922175	10.71
露台	-.3934438***	-.0641806	-8.00
金屬	-.776634***	-.1266886	-10.91
磚造	-.0094933	-.0015486	0.12
鋼鐵棚架	1.777031***	.2898785	13.64
鋼骨	-.6534559***	-.1065951	-4.57
RC	-.7731715***	-.1261238	-9.49
加強磚造	-2.20694***	-.3600075	-2.58
其他	-.7235747***	-.1180333	-8.78
拆後重建	.2736393***	.0446375	8.27
既存違建	-2.556462***	-.4170233	-85.54
截距項	1.783644***		9.44
Likelihood ratio(LR) statistic		21487.42***	
Pseudo R ²		0.2471	
樣本數		66,083	

註：1. ***、**、*分別表示在1%、5%、10%顯著水準下，該變數顯著異於0。

2. 省略控制變數456個里

夾層、法定空地、屋頂平台、圍牆、露台等虛擬變數的係數為顯著負向，顯示這些位置的違建，比較不會被處理。根據估計的邊際效果數值，我們發現防火間隔及巷道的違建，經舉報後被處理的機率會比陽台分別高出27%及28%；而夾層違建，經舉報後被處理的機率會比陽台低21%。此結果隱含：對於居住安全影響程度較大的違建，被處理的機率也比較高。

違建材料虛擬變數中，鋼鐵棚架的係數為顯著正向。代表以鋼鐵棚架建造的違建，相較於竹木造建造的違建，經舉報後有較高的機率被處理；其餘材料皆為顯著負向影響，代表以這些建材所建造的違建，相較於竹木造建造的違建，較不會被處理。鋼鐵棚架建造的違建，查報後被處理的機率會比竹木造建造的違建高出29%。反之，RC的違建，相較於竹木造，被處理的機率將較低12.6%。這個結果意味著，較高單價材料的違建，經舉報後較不會被處理。

以新違建為基準，我們發現拆後重建的係數為顯著正向，既存違建的係數為顯著負向。實證結果隱含：相較於新違建，拆後重建的違建經舉報後有較高的機率被處理，而既存違建則較不會被處理。拆後重建的違建查報後，被處理的機率會比新違建高出4%。反之，既存違建被處理的機率，則會比新違建低42%。由此可知，相對於既存違建，政府較積極處理拆後重建違建以及新違建。

五、實證發現與討論

臺灣違章建築問題存在已久，也往往被視為社會進步過程的恥辱，但卻又難以解決。即使違建不時成為政策議題，臺灣卻少有基於實證數據分析之研究。本文深入檢視臺北市違章建築查報資料，得到幾個重要結論。

長期而言，臺北市查報的違章建築均以水平增建的違建型態為主。可能是因為水平增建違建容易產生較大的外部性，位置也較為明顯，拆除後一般民眾都能受益。此外，民眾興建違章建築時，同時考量耐用程度及拆除風險。對於違建建材的選用，長期均以中單價之建材為主。此外，透過迴歸分析，本文發現：在各里的查報違建數量上，里內各項人口特性(所得、密度、家戶數)都會產生影響，而且里的空間位置(都市發展程度)也扮演一定角色。最具政策義涵的是：管委會具有約束違建形成的功能。在查報違建的後續處理，政府優先處理外部影響較大的違建。而且拆後重建違建以及新違建，被處理的機率，遠高過於既存違建。

對於以往僅有的兩篇對於臺南市違建的實證研究，我們認為他們的發現，隱含違建的形成乃是住戶有意識的經濟理性決策。興建違建的居民不僅清楚不同位置的違建(屋頂平台或是採光罩)具有不同價值，他們也傾向把違建蓋在土地價值較高且不易被發現的位置。這些都是在從事違法行為時，考量行為的利益(額外空間價值)、成本(興建成本以及被舉報後的處罰)以及被舉報機率的行為表現。本文則補充了違建出現以後，其他民眾以及政府的反應。其他民眾可以選擇是否舉報違建，之後政府可以選擇如何處理。我們的實證顯示：各里間人口、家戶還有都市發展程度的差異，影響了違章建築被查報的數量。政府收到違建舉報之後，面對累積的龐大數量違建，也出現依據建物特徵決定是否處理的模式。整體而言，政府會優先處理一犯再犯以及新出現的違建。對於已經存在一段時間的違建，就採取以靜制動的模式，消極的處理。

即便我們發現違建舉報人以及建管機關都出現理性的決策模式，這些理性行為並不必然具有正當性。減少違建數量，仍然應該是正確的方向。以從事違法行為時，所考量的利益、

成本以及被舉報機率來看，臺北市房價持續上漲，違建興建成本遠遠低於房價，當然對於民眾是個顯著的誘因。然而房價趨勢，並非違建相關政策所能影響。但是我們實證也發現，管理委員會似乎具有抑制違建產生的功能。朱芳妮(2012)分析臺北市集合住宅管理委員會的問卷資料，發現提升管理維護客觀效率能夠降低使用衝突。面對集合住宅的集體決策問題時，除了制度內的途徑以及衝突管理機制外，非正式制度的高社區意識凝聚度，也能降低外部性以及搭便車的困境。這樣的發現，提供了管理委員會重要性的論述。在未來大多數建物都必須成立管理委員會，受到公寓大廈管理條例規範的情況下，未來新違建發生的機率應該會減少。另外，目前正在推動的出租社會住宅，應該也可以提供青年或是經濟弱勢額外選擇，未必需要居住在出租的違建。

除了上述房價、管委會，以及出租社會住宅的因素，違建的判定往往也造成爭議。違建類型具有高度個案差異性，議員的介入協調也順勢成為非法定但很重要的機制。也因為議員介入協調，許多存在爭議的違建就無法快速處理。臺北市為加速處理違章建築以及減少議員協調造成的困擾，已於2020年2月成立「臺北市政府公寓大廈調處暨違章建築爭議處理委員會」。爾後，相關議員協調案將會轉由委員會進行處理。委員會中三分之二的府外委員(包括律師、土木技師、結構技師、建築師……等)，應該可以促使決策較為透明、迅速，降低個案協調造成建管機關處理的壓力。

本研究處理了難得的違章建築個體資料，得到有數據支持的具體結論，有助於更深入了解違建行為以及政府態度。(註4)本文定位為探索性的實證研究，對於違建現象的理論深化，尤其是政府行為的解釋，以及衍生的違建處理對策，將是未來值得努力的方向。

註 釋

- 註1：一位審稿人希望我們說明「其他」所包含的違建位置。受限於原始資料也只註明其他而無定義，我們無法做更進一步分析。
- 註2：表六政府持續處理方式一欄，皆是原始資料的用字。因為找不到法律明確定義，無法進一步闡述。一位熟悉資料的審稿人提供以下「公文結案」資訊：公文結案的態樣確實很多，例如屬於特殊個案而由長官核定、或為議員協調案件，也可能屬於第三軌案件而延後處理。若舉報違建地址有誤，勘查人員會在附近尋找可能標的或請民眾再次提供資料；若舉報資料與現況勘查不符，確認所舉報的標的並非屬於處理規則所定義之違建，則會通知舉報民眾，以不立案的方式處理。為避免不熟悉違建後續處理執行細節造成的錯誤解讀，本文實證模型(2)討論影響查報違建是否會被處理的因素，而不是影響查報違建各種處理方式的因素。
- 註3：違建施工三項類型乃是原始資料用字。感謝一位審稿人提醒，這三個分類用字應該來自臺北市違章建築處理要點第三點。
- 註4：統計實證研究確實讓我們更清楚觀察到一些現象，但是現象的深層解釋(例如鄰居是否以及何種情況會去舉報違建)這種有趣的議題，就需要應用其他研究方法。以跨國研究的角度來看，Evans(2003)提供了有趣的觀察：在違反規劃管制的行為上，義大利人不會去跟政府告密鄰居的違法建物。

參考文獻

中文部分：

朱芳妮

- 2012 〈集合住宅使用衝突與管理維護績效關係之探討〉《住宅學報》21(1)：37-65。

Chu, F. N.

- 2012 “Analysis of the Relationships Among Usage Conflicts and Management Performance of Condominiums,” *Journal of Housing Studies*. 21(1): 37-65.

林庭毅

- 2006 《臺灣都市違章建築處理模式之研究—以臺北市為例》碩士論文，國立臺灣科技大學設計學院建築研究所。

Lin, T. Y.

- 2006 *The Study on Handling Model of Squatter in Cities around Taiwan-Taipei as an Example*, M. A. Dissertation, Graduate School of Architecture, National Taiwan University of Science and Technology.

康旻杰

- 2015 〈臺北市戰後都市及公共住宅發展的未竟之業〉收錄於林秀澧、高名孝，《計劃城事：戰後臺北都市發展歷程》臺北：田園城市出版社。

Kang, M. J.

- 2015 “Taipei’s Post-war City and the Unfinished Task of Public Housing,” in Lin, Siou-Li and Gao, Ming-Siao eds. *Planning in Taipei in WWII*. Taipei: Garden City Publishing.

張廖萬益

- 2013 《違章建築管理問題與對策之研究—以新北市為例》碩士論文，國立中央大學。

Chang Liao, W. I.

- 2013 *A Study on the Managements of Illegal Constructions and Its Improvement in New Taipei City*, M. A. Dissertation, National Central University.

黃孫權

- 2012 《綠色推土機：九零年代的台北的違建、公園、自然房地產與制度化地景》獨立媒體出版社：新北。

Huang, S. C.

- 2012 *Green Bulldozer – The Squatters, Parks, Nature Estate and Institutionalized Landscape in 90’ Taipei*. New Taipei: Independent Media Publsiher.

黃錦堂、呂育誠、陳英鈴

- 2001 《台北市違章建築處理法治之研究期末報告》台北市政府法規委員會委託研究計畫。

Huang, J. T., Y. C. Lyu & I. C. Chen

- 2001 *Report on Legislation Improvements on Illegal Buildings in Taipei City*. Commissioned by Department of Legal Affairs of Taipei City Government.

黃麗玲

2015 〈違章建築社區〉《全國律師》19(1)：18-27。

Huang, L. L.

2015 “The Community of Illegal Buildings”, *Taiwan Bar Journal*. 19(1): 18-27.

華昌宜、王鴻楷、林祖嘉、吳森田、陳小紅、陳亮全、張金鶚、楊重信、薛立敏

1996 〈台北市住宅政策總體檢問題與建議〉《住宅學報》4(1)：89-103。

Hua, C. I., H. K. Wang, C. C. Lin, S. T. Wu, H. H. Chen, L. C. Chen, C. O. Chang, C. H. Yang & L. M. Hsueh

1996 “Taipei Housing Policy Examination-Problems and Suggestions,” *Journal of Housing Studies*. 4(1): 89-103.

曾鵬光、江哲銘、陳肇堯

2010 〈違章建築現象分類與其對外部環境衝擊之研究—以臺南市為例〉《住宅學報》19(2)：59-80。

Tseng, P. K., C. M. Chiang & C. Y. Chen

2010 “A Study on the Classification and Environmental Impact of Building Violations-Using Tainan City as an Example,” *Journal of Housing Studies*. 19(2): 59-80.

曾鵬光、陳佳欣

2012 〈建蔽率與容積率管制誘發開發商建築違建現象之探討—臺南市新建透天住宅之實證分析〉《住宅學報》21(1)：19-36。

Tseng, P. K. & C. H. Chen

2012 “Influence of Building Coverage Ratio and Floor Area Ratio on Illegal Constructions of Developers: An Empirical Study of Newly-Built Townhouses in Tainan City,” *Journal of Housing Studies*. 21(1): 19-36.

臺北市都發局建管處

2021 < 違建查報資料 > <https://tccmoapply.dba.tcg.gov.tw/tccmoapply/maliapp/asp/aspsqu01.do?node=031b24b354a5396aac3350905b657d7a>

謝崑滄

2006 《都市違章建築問題之探討—以高雄市為例》碩士論文，高雄：國立中山大學中山學術研究所碩士論文。

Shieh, K. T.

2006 *Research on Problem of Illegal Constructions in a City -- Take Kaohsiung City for Example*, M. A. Dissertation, National Sun Yat-Sen University.

英文部分：

Ehrlich, I. & G. Becker

1972 “Market Insurance, Self-Insurance, and Self-Protection,” *Journal of Political Economy*. 80(4): 623-648.

Evans, A. W.

- 2003 "Shouting Very Loudly: Economics, Planning and Politics," *Town Planning Review*. 74(2): 195-212.

Gujarati, D.

- 2011 *Econometrics by Examples*, London: Palgrave MacMillan.

Ho, D. C. W., K. W. Chau & Y. Yau

- 2008 "Evaluating Unauthorized Appendages in Private Apartment Building," *Building Research and Information*. 36(6): 568-579.

Hoffman, T. K.

- 1990 "Unauthorized Housing in Greece: A Response to High Costs and Land Scarcity," *International Journal on World Peace*. 7(2): 71-74.

Kapoor, M. & D. le Blanc

- 2008 "Measuring Risk on Investment in Informal (Illegal) Housing: Theory and Evidence from Pune, India," *Regional Science and Urban Economics*. 38: 311-329.

Lai, L. W. C. & Ho, D. C. W.

- 2001 "Unauthorised Structures in a High-rise High-density Environment-The Case of Hong Kong," *Property Management*. 19(2): 112-123.

Lai, J. C.

- 2003 "Perception of Environmental Hazards in Hong Kong Chinese," *Risk Analysis*. 23(4): 669-684.

Patton, C. V. & C. M. Sophoulis

- 1989 "Unauthorized Suburban Housing Production in Greece," *Urban Geography*. 10(2): 138-156.

Polyzos, S. & D. Minetos

- 2007 "Past and Present Patterns of Informal Housing in Greece: A Spatial Analysis, Discussion Paper Series, University of Thessaly, Greece. 13(6): 137-164.

Tanasescu, A., E. C. Wing-tak & A. Smart

- 2010 "Tops and Bottoms: State Tolerance of Illegal Housing in Hong Kong and Calgary," *Habitat International*. 34(4): 478-484.

Yau, Y.

- 2015 "The Value of Building Safety: A Hedonic Price Approach," *Urbani izziv*. 26(1): 92-104.

Yiu, C. Y.

- 2005 "Institutional Arrangement and Unauthorised Building Works in Hong Kong," *Structural Survey*. 23(1): 22-29.

Zanfi, F.

- 2013 "The Città Abusiva in Contemporary Southern Italy: Illegal Building and Prospects for Change," *Urban Studies*. 50(16): 3428-3445.