

正本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

330

桃園市桃園區縣府路232號

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號

承辦人：簡世賓

電話：03-3322101#6101

電子信箱：10006321@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市建築師公會(請轉知相關人員)

專案存查

發文日期：中華民國110年4月13日

發文字號：府都建照字第1100087082號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

影本轉知各會員

登入本會網站

理事長 韋多芳

2021.04.19

主旨：檢送本府110年3月22日召開「110年度第2次法規執行疑義（建築技術諮詢小組）暨審查基準檢討會議」之會議記錄一案，請查照。

說明：依本府110年3月15日府都建照字第1100061657號開會通知單賡續辦理。

正本：桃園市建築師公會(請轉知相關人員)、桃園市不動產開發商業同業公會(請轉知相關人員)

副本：本府建築管理處使用管理科、本府建築管理處施工管理科、本府建築管理處建照科(均含附件)

市長鄭文燦

本案依分層負責規定授權處(室)主管決行



桃園市政府建築管理處會議紀錄

會議名稱：110 年第 2 次建築法規執行疑義(建築技術諮詢小組)

暨審查基準檢討會議

會議時間：110 年 3 月 22 日(星期) 14 時 0 分

會議地點：桃園市建築師公會會議室

主席/主持人:邱處長英哲 盧副總工程司廷仲 代

記錄：簡世賓

出席人員：詳簽到簿冊(附件一)

壹、主席致詞

貳、提案內容：

【案由一】

建請調整本市工作陽台開口透空率二分之一之檢討方式。

(提案人：桃園市不動產開發商業同業公會)

一、說明：

(一)本案經 109 年 12 月 29 日及 110 年 1 月 25 日二次會議討論，決議如下：

新建建築物得於住宅、集合住宅或住宿用途設置工作陽台，若設置遮蔽設施應符合下列規定：

1. 每 1 住宅單元僅得設置 1 處，並標示為「工作陽台」。
2. 應設置於陽台欄杆上緣至上方樓板底緣或樑底緣範圍，且應有 1/2 以上透空率。
3. 前開範圍應留設有效淨寬 75 公分以上、有效淨高 120 公分以上或內切直徑 100 公分以上可開啟之開口。

(二)建築師公會 110 年 1 月 27 日書面表示，前述決議似未考慮緊急進口功能，應依內政部 105.8.18 內授營建管字第 1050811807 號函檢討，並建議暫緩決議。

(三)續提本次會議討論。



二、公會建議：

陽台內側之開口若涉有應規定設置之緊急進口，應依本市往例陽台開口規定辦理；若否則同意前次會議決議相關遮蔽設施之設置方式。

決議：

建築物得於住宅、集合住宅或住宿用途設置工作陽台，工作陽台若設置遮蔽設施則應符合下列規定：

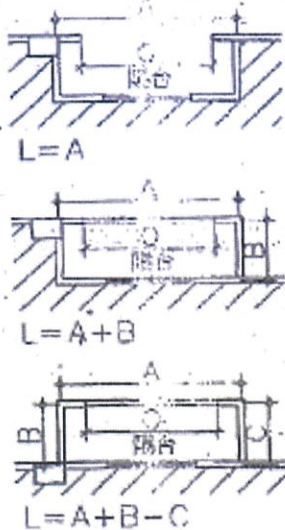
一、工作陽台無涉緊急進口之檢討：

1. 每一戶僅得設置一處，並標示為「工作陽台」。
2. 工作陽台欄杆上緣至上方樓板底緣或樑底緣範圍應檢討 1/2 以上透空率。
3. 前開範圍應留設有效淨寬 75 公分以上、有效淨高 120 公分以上或內切直徑 100 公分以上可開啟之開口。

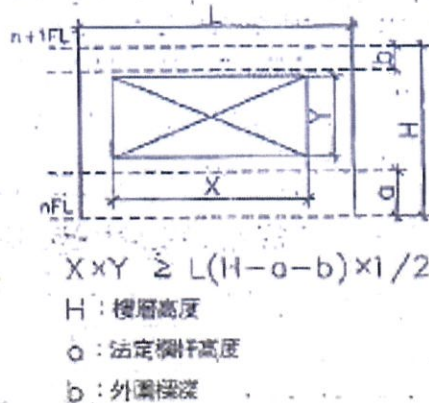
二、工作陽台檢討緊急進口：

依 100 年 12 月 26 日建築管理法規執行疑義會議結論辦理：陽台開口面積須大於立面面積之 1/2(如下圖例)。

(1) 平面示意圖：



(2) 立面展開示意圖：





【案由二】

有關「變更桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫」之土地使用及都市設計管制要點之退縮規定，除了前面規定無遮簷人行步道之外，剩餘部分之退縮是否可設置陽台投影，提請討論。(提案人：呂家瑋建築師)

一、說明：

- 1、本案經110年1月25日會議討論，當日決議為緩議，待邀集都市行政科及都市計畫科共同討論，本次會議續行討論。
- 2、在105年1月30日上開都市計畫第一次通盤檢討時有大幅修正內文，包含刪除牆面指定線之規定，故針對第8條新修訂條文有關土管退縮問題，依臨接計畫道路寬度不同而有不一樣之退縮規定，例如20米路應退縮6米建築，自道路境界線留設3米人行步道，其餘植栽綠化。另該條第一項第三款(三)依本要點留設之無遮簷人行步道，應配合鄰接道路人行道之鋪面形式色彩材質……供行動不便者使用。(簡述)後面退縮非人行步道之空間是否可以有陽台投影之設置？(住一非都審案件)相關條文詳後附件。

二、建築師公會建議：

非送審都市設計審議之建照申請案件，屬上開都市計畫土地使用與都市設計管制要點第八條規定之「沿道路退縮建築留設帶狀式開放空間」，於非屬應留設人行步道範圍之退縮建築範圍內，陽台之設置得依技規設計施工編第一條第四十一款辦理。

決議：

免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，如都市計畫土地使用管制退縮建築未規定，非都審案件依建築技術規則設計施工編第一條第四十一款退縮建築規定辦理，都審案件依都審規定辦理。



【案由三】

都市計畫內農業區建地目之店舖或住宅合法房屋是否可以申請當建築師事務所所址。（提案人：張聖志建築師）

一、說明：

1. 依都市計畫法桃園市施行細則第32條：農業區土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：
2. 土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。
3. 本所曾於101年詢問過內政部營建署，營建署回文由地方政府執行決定(詳附件)。
4. 依法之精神，農業區建地目住宅非農舍，其性質應與住宅區之住宅相同。

二、提案人建議：

都市計畫內農業區建地目之店舖或住宅合法房屋可以申請當建築師事務所所址。

三、公會建議：

建築師事務所與小型商店及飲食店其使用類組同屬G類且使用強度更無逾越之虞，建議得以設置。

決議：

本案涉及土地使用分區限制事項，非屬建築技術規則疑義，建議由桃園市建築師公會再蒐集資料後，函詢經濟發展局，建築師事務所是否比照小型商店或飲食店等營利事業用途。



【案由四】

建築物取得使用執照後，於辦理建物保存登記時，發現面積計算有誤，呈請准予以陳情文函辦理更正由。（提案人：劉貴庭建築師）

一、說明：

1. 建築申請案件，法令多而且廣泛，面積計算繁複，雖謹慎小心為之，但也偶有筆誤情事發生，懇請准予陳情文函檢附更正圖說，辦理更正，以為便民，實感德便。
2. 查台南市建築執照建築法令複核小組第11次會議記錄，決議：「建築物領得使照後，如有修改使用執照內容者，應依內政部65年8月12日台內營字第684103號函令及78年12月21日台內營字第766384號函令(詳附件十四)規定辦理。另尺寸面積更正部分，應符合臺南市建築管理自治條例第26條規定之容許誤差範圍，並符合都市計畫(如退縮規定、建蔽率、容積率等)及建築法令等規定，始得申請更正。」
3. 查裁判字號：107年度判字第189號要旨提到：「建築物建造完成後須經主管建築機關審查並核發使用執照始得使用，則使用執照申請時所附建築圖說，即為主管建築機關所核准執照內容之一部分。此外，使用執照之核准係授益處分，行政處分於通知相對人後，除因誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤，致其所表現之內容與行政機關之意思不一致，行政機關得更正外，行政機關須有法令依據始能予以變更。」

二、提案人建議：

建築物領得使照後，如有修改使用執照內容者，應依內政部65年8月12日台內營字第684103號函令及78年12月21日台內營字第766384號函令規定辦理。另尺寸面積更正部分，應符合桃園市建築管理自治條例第29條規定之容許誤差範圍，並符合都市計畫(如退縮規定、建蔽率、容積率等)及建築法令等規定，始得申請更正。

三、公會建議：

建築物領得使照後，若現場情況與原核准圖說或使用執照登載不一致時，得依建築物使用類組及變更使用辦法第八條規定，予以辦理使用執照更正程序。



決議：

建築物領得使照後，如有修改使用執照內容者，依內政部 65 年 8 月 12 日台內營字第 684103 號函令及 78 年 12 月 21 日台內營字第 766384 號函令規定辦理。如未符合前述營建署二函釋內容者，得依建築物使用類組及辦更使用辦法第八條規定辦理。



【案由五】

桃園市桃園區桃園段武陵小段148-36, 150-16, 150-19, 150-20, 150-21, 150-22, 150-29, 150-4, 150-46, 150-47, 150-50, 150-51, 150-52, 151-18, 151-19, 151-27, 151-28, 151-30, 151-32, 151-38, 151-40, 151-44共23筆地號申請建築執照是否能比照依「臺北市面臨現有巷道申請建築原則」第七條規定，基地鄰接計畫道路，側面或背面面臨現有巷道，建築物高度免受現有巷道限制，且可計入建蔽率檢討？提請討論。（提案人：張金城建築師）

一、提案人建議：

依「臺北市面臨現有巷道申請建築原則」第七條「基地鄰接計畫道路，側面或背面面臨現有巷，建築物高度免受現有巷道限制，且可計入建蔽率檢討。」辦理。

二、公會建議：

依提案人建議。

決議：

基地鄰接計畫道路，側面或背面面臨現有巷，建築物高度免受現有巷道限制。



【案由六】

有關如附件「室內裝修涉及建築物防火避難性能設計或防火避難綜合檢討案件建築師簽證表」、「室內裝修涉及建築物防火避難性能設計或防火避難綜合檢討案件建築師簽證表(依原使用執照防火避難設計標準)」等2表格，於辦理變更使用執照案件得否適用?若無法適用，應如何辦理?提請討論。

(提案人：韋多芳建築師)

一、公會建議：

比照上述表格辦理。

決議：

涉及建築物防火避難性能設計或防火避難綜合檢討案件，辦理變更使用時如涉及原評定驗證所列基本條件內容之變動，應向原評定機構申請程序判定諮詢，並依其意見辦理。



附件 1



桃園市政府建築管理處

最新訊息

關於建築技術規則建築設計施工編開第108條、第109條及第233條緊急進口、窗戶或開口疑義1案，請依說明辦理，請查照。

·建築管理組

發布日期：2016-08-18

內政部函 105.08.18.內授營建管字第1050811807號

說明：

- 一、依據本部營建署105年7月13日營署建管字第1052910713號函載會議紀錄結論辦理。
- 二、本部訂頒之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」中第2點第2款所稱「緊急進口、其替代窗戶或開口」，即為建築技術規則建築設計施工編第108條及第109條規定之緊急進口或其替代窗戶或開口，及高層建築物依同編第233條設置之緊急進口、窗戶或開口，其應設置之樓層、位置、尺寸應分別依上開第108條、第109條及第233條及相關函釋辦理，先予敘明。
- 三、建築設計施工編第108條第1項後段「面臨道路或寬度4公尺以上之通路，且各層之外牆每10公尺設有窗戶或其他開口者」、第109條第1款「進口應設在面臨道路或寬度在四公尺以上通路之各層外牆面」，及第233條第1項後段規定「面臨道路或寬度4公尺以上之通路，且各層之外牆每10公尺設有窗戶或其他開口者」，係指建築物面臨道路或寬度4公尺以上之通路有任何一側合乎此一規定即可，但同一基地有2棟以上建築物，或建築物同一樓層以無開口之牆壁分隔者，應分別檢討設置緊急進口、窗戶或開口。
- 四、本部69年9月15日台內營字第040266號函（如附件）停止適用。

最後更新日期：2021-03-22

內政部營建署版權所有 © 2021 All Rights Reserved.



附件 2

表十二 變更桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫(第一次通盤檢討)土地使用與都市設計管制要點變更前後對照表

原計畫條文	新修正條文	修正說明																																												
<p>所提供之樓地板面積，但不以超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十為限。</p> <p>1. 私人捐款或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>及修正「建築技術規則建築設計施工篇」第 281 條規定修定條文內容。</p>																																												
<p>八、建築退縮配置原則(詳附圖三、三之一、三之二、三之三、三之四及三之五)</p> <p>(一)牆面指定線60%</p> <p>指建築物之建築垂直投影面應至少維持百分之六十與牆面指定線契合，除部分住宅區設置圍牆之特殊規定外，其餘部分一律不得超出牆面指定線；其退縮部分應作公共開放空間使用，並得計入法定空地。本特定區之牆面指定線配置如左表所示：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用別</th> <th>街廓編號</th> <th>牆面指定線配置說明</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業區</td> <td>68、69</td> <td>自 8 號道路境界線退縮五五公尺平行劃設。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商業區、航空客運服務專用區</td> <td>71、72</td> <td>1 自 8 號道路境界線退縮五五公尺平行劃設。 2 自 6 號道路境界線退縮二五公尺平行劃設。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>航空客運服務專用區</td> <td>77</td> <td>延伸 72 號街廓北側牆面指定線，其長度為七〇公尺。</td> <td>於本街廓牆面指定線二層樓高處設置架空走道，連通 72 號街廓之建築物。</td> </tr> <tr> <td>住宅區</td> <td>12、13、14、17、18、19、20、21、22、23、24、29</td> <td>主要臨街面自道路境界線退縮八公尺平行劃設。</td> <td>退縮範圍得設置圍牆，惟其位置應距離道路境界線至少二公尺以上，以供作人行步道使用。</td> </tr> </tbody> </table>	使用別	街廓編號	牆面指定線配置說明	備註	商業區	68、69	自 8 號道路境界線退縮五五公尺平行劃設。		商業區、航空客運服務專用區	71、72	1 自 8 號道路境界線退縮五五公尺平行劃設。 2 自 6 號道路境界線退縮二五公尺平行劃設。		航空客運服務專用區	77	延伸 72 號街廓北側牆面指定線，其長度為七〇公尺。	於本街廓牆面指定線二層樓高處設置架空走道，連通 72 號街廓之建築物。	住宅區	12、13、14、17、18、19、20、21、22、23、24、29	主要臨街面自道路境界線退縮八公尺平行劃設。	退縮範圍得設置圍牆，惟其位置應距離道路境界線至少二公尺以上，以供作人行步道使用。	<p>八、公共開放空間</p> <p>一、各使用分區退縮建築留設公共開放空間</p> <p>(一)各使用分區及公共設施所屬街廓之建築基地，應退縮建築以留設公共開放空間，其位置、規模如下表所示。(詳附圖二)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>退縮建築</th> <th>留設人行步道</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>沿道路退縮建築留設帶狀式開放空間</td> <td>臨接 40 公尺計畫道路，應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。</td> <td>自道路境界線起至少留設 5 公尺寬人行步道，其餘植栽綠化。</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>臨接 30 公尺計畫道路，應自道路境界線至少退縮 8 公尺建築。</td> <td>自道路境界線起至少留設 4 公尺寬人行步道，其餘植栽綠化。</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>臨接 20 公尺計畫道路，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。</td> <td>自道路境界線起至少留設 3 公尺寬人行步道，其餘植栽綠化。</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>臨接 15 公尺計畫道路以下者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。</td> <td>自道路境界線起至少留設 2 公尺寬人行步道，其餘植栽綠化。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>臨接公共設施用地退縮留設帶狀式開放空間</td> <td>自臨接公共設施之道路境界線至少退縮 6 公尺建築。</td> <td>自道路境界線起至少留設 3 公尺寬人行步道，其餘植栽綠化。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>註：基地情形特殊，經提都市設計審議同意者，不在此限。</p> <p>(二)依本要點退縮建築之開放空間應綠化或供步道使用，並得計入法定空地面積。</p> <p>(三)依本要點留設之無遮簷人行道，應配合鄰接道路人行道之鋪面形式、色彩、材質、紋理及高程，以利開放空間整體鋪面之延伸、齊平及供行動不便者通行使用。</p> <p>二、公共設施用地公共開放空間</p> <p>(一)公園用地</p> <p>1. 公園綠覆率應達百分之七十以上。</p>	項目	退縮建築	留設人行步道	備註	沿道路退縮建築留設帶狀式開放空間	臨接 40 公尺計畫道路，應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。	自道路境界線起至少留設 5 公尺寬人行步道，其餘植栽綠化。			臨接 30 公尺計畫道路，應自道路境界線至少退縮 8 公尺建築。	自道路境界線起至少留設 4 公尺寬人行步道，其餘植栽綠化。			臨接 20 公尺計畫道路，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。	自道路境界線起至少留設 3 公尺寬人行步道，其餘植栽綠化。			臨接 15 公尺計畫道路以下者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。	自道路境界線起至少留設 2 公尺寬人行步道，其餘植栽綠化。		臨接公共設施用地退縮留設帶狀式開放空間	自臨接公共設施之道路境界線至少退縮 6 公尺建築。	自道路境界線起至少留設 3 公尺寬人行步道，其餘植栽綠化。		<p>1. 刪除牆面指定線規定。</p> <p>2. 考量民航局及人民陳情本計畫區退縮規定過於嚴苛，原則以維持圍牆大開放空間為基準，以此遞減退縮規定。</p> <p>3. 第四次專案小組意見為維護原區內土地所有權人已領取抵價地之權益，研擬特殊條件適用規定。</p>
使用別	街廓編號	牆面指定線配置說明	備註																																											
商業區	68、69	自 8 號道路境界線退縮五五公尺平行劃設。																																												
商業區、航空客運服務專用區	71、72	1 自 8 號道路境界線退縮五五公尺平行劃設。 2 自 6 號道路境界線退縮二五公尺平行劃設。																																												
航空客運服務專用區	77	延伸 72 號街廓北側牆面指定線，其長度為七〇公尺。	於本街廓牆面指定線二層樓高處設置架空走道，連通 72 號街廓之建築物。																																											
住宅區	12、13、14、17、18、19、20、21、22、23、24、29	主要臨街面自道路境界線退縮八公尺平行劃設。	退縮範圍得設置圍牆，惟其位置應距離道路境界線至少二公尺以上，以供作人行步道使用。																																											
項目	退縮建築	留設人行步道	備註																																											
沿道路退縮建築留設帶狀式開放空間	臨接 40 公尺計畫道路，應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。	自道路境界線起至少留設 5 公尺寬人行步道，其餘植栽綠化。																																												
	臨接 30 公尺計畫道路，應自道路境界線至少退縮 8 公尺建築。	自道路境界線起至少留設 4 公尺寬人行步道，其餘植栽綠化。																																												
	臨接 20 公尺計畫道路，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。	自道路境界線起至少留設 3 公尺寬人行步道，其餘植栽綠化。																																												
	臨接 15 公尺計畫道路以下者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。	自道路境界線起至少留設 2 公尺寬人行步道，其餘植栽綠化。																																												
臨接公共設施用地退縮留設帶狀式開放空間	自臨接公共設施之道路境界線至少退縮 6 公尺建築。	自道路境界線起至少留設 3 公尺寬人行步道，其餘植栽綠化。																																												



附件 3-1

內政部營建署 函

機關地址：南投縣南投市省府路38號
聯絡人：朱文彬
聯絡電話：049-235-2911#309
傳真：049-232-4197
E-mail：wenbin@cpaml.gov.tw

受文者：張聖志建築師事務所

發文日期：中華民國101年7月12日

發文字號：營投辦城字第1010043380號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：有關貴事務所函詢都市計畫農業區建地目土地得否申請設置自由職業事務所乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴事務所101年7月5日建101070501號函。
- 二、查都市計畫法臺灣省施行細則第30條規定：「農業區土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：一、建築物簷高不得超過十四公尺，並以四層為限，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。三、土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。三、原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。」，是以，都市計畫農業區土地在都市



附件 3-2

計畫發布前已為建地目者，其建築及使用應依上開規定辦理，合先敘明。

- 三、至貴事務所詢問都市計畫農業區建地目土地得否申請設置自由職業事務所乙節，如擬申請設置之土地位於臺灣省轄內，除應依前開施行細則規定辦理，且尚需符合各該都市計畫說明書規定，是以，本案涉及地方政府之執行事宜，建請洽所轄縣（市）政府。

正本：張聖志建築師事務所

副本：本部中部辦公室（營建業務）

署長 葉世文
依分層負責授權由
中部辦公室副主任決行



附件 3-3



桃園市政府建築管理處

最新訊息

臺灣省轄都市計畫農業區「建地目」土地得否申請單獨供營利事業辦公室設置

發布日期：2001-02-14

內政部90.2.14台內營字第90八二四七一號函

按本部八十九年十二月二十九日台八九內營字第八九八五四六八號令發布施行之「都市計畫法臺灣省施行細則」第三十條（前臺灣省政府訂定之上開細則第二十八條）規定意旨，係為保障都市計畫發布前已編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地於都市計畫發布後經變更為建地目之農業區土地所有權人既有合法申請建築使用及原有建築物之修建、改建、增建或拆除後新建之權益，其土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定；復按同細則第二十九條有關農業區土地使用分區管制規定，農業區除經縣（市）政府審查核准之農業產銷、休閒農場、公用事業等使用項目外，亦無得申請作為其他營利事業辦公室使用之規定。是以，農業區建地目土地，除依上開規定作小型商店、飲食店，以及農業產銷、休閒農場、公用事業等使用項目外，不得作其他營利事業或其辦公室之使用。至於小型商店之經營販賣項目，前臺灣省政府建設廳業以八十八年三月十日八八建四字第○四○四四三號函釋在案，仍請參依該函釋意旨辦理。

最後更新日期：2021-03-19

內政部營建署版權所有 © 2021 All Rights Reserved.



附件 4-1

10

首頁 | 中華民國內政部營建署全球資訊網



內政部營建署

100027 桃園市 中興路 100 號 10 樓
Tel: 03-332-2111 分機 2111 或 2112 傳真: 03-332-2111 分機 2113

關於使用執照核發後，發現面積計算錯誤，可否受理准予更正乙案，應請貴廳詳為查明原因，除屬筆誤者得准更正外，仍應依本部65.08.12.台內營字第684103號(註)函辦理，復請查照。

建築管理組

發布日期：1989-12-21

內政部函●78.12.21.台內營字第766384號●

最後更新日期：1989-12-21

內政部營建署版權所有 © 2021 All Rights Reserved.

附件 4-2

2021/3/10

無標題文件

\\1010727_台南市建築執照建築法令複核小組第11次會議紀錄--提案12

主旨：

建築物於取得使用執照後，於辦理建物保存登記時，面積計算發現有誤，呈請准予以陳情文函辦理更正由。(提案人：臺南市建築師公會)

說明：

建築申請案件，法令多而且廣泛，面積計算繁複，雖謹慎小心為之，但也偶有筆誤情事發生，懇請准予陳情文函檢附更正圖說，辦理更正，以為便民，實感德便。

決議：

建築物領得執照後，如有修改使用執照內容者，應依內政部65年8月12日台內營字第684103號函令及78年12月21日台內營字第766384號函令(詳附件十四)規定辦理。另尺寸面積更正部分，應符合臺南市建築管理自治條例第26條規定之容許誤差範圍，並符合都市計畫(如退縮規定、建蔽率、容積率等)及建築法令等規定，始得申請更正。

附件：**PDF**



附件 4-3

主旨：為釋明關於建築物起造人姓名填寫錯誤，申請訂正疑義，請查照。

※註：詳第二章第30條解釋函。

內政部函 64.05.16.台內營字第630541號

正本：台灣省政府建設廳

主旨：釋示關於土地及土地上未完成建築物之拍定人各異時，申請變更起造人如何處理疑義，復請查照。

說明：

- 一、復 64.04.02.建四字第 39351 號函。
- 二、按拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起取得該不動產所有權。債權人承受債務人之不動產亦同。此為強制執行法第 98 條所明定。撤銷或改正強制執行之處分或程序，惟在強制執行程序終結前始得為之。並有司法院 33 年院字第 27760 號解釋可據。本案房地，經法院拍定結果土地及未完成之建築物拍定人非屬一人，若其原為抵押權設定，合於民法第 876 條規定，則應視為已有地上權存在，拍定人如僅聲請為起造人變更，應毋須再取得土地使用權同意書與經設計人監造人簽章，但主管建築機關於核准變更時應同時告知利害關係人。

內政部函 65.02.09.台內營字第669095號

正本：台灣省政府建設廳

主旨：申請建築起造人名義變更，未經原起造人簽章，亦未附原起造人同意書，僅附法院和解筆錄是否准予名義變更疑義，復請查照。

※註：詳第二章第30條解釋函。

內政部函 65.03.16.台內民字第668362號

正本：台灣省政府建設廳

主旨：建造執照逾期作廢，重新申請核發建造執照疑義乙案，復請查照。

※註：詳第二章第30條解釋函。

內政部函 65.08.12.台內營字第684103號

正本：台灣省政府

主旨：建築物領得使用執照後，可否再受理申請修改使用執照內容乙案，復請查照。

說明：

- 一、復 貴廳 65.05.01.建四字第 51190 號及 65.05.14.建四字第 68963 號函。
- 二、按建築物依建築法第 70 條至第 72 條之規定領得使用執照後，即已完成建築物申請許可使用之法定程序；其為變更使用者，應依同法第 74 條申請變更使用執照，其為權利變更者，則為不動產物權之處分，設定負擔，應依民法有關規定辦理。
- 三、檢還 65.05.14.建四字第 68963 號函附件。



附件 4-4

第六章 第74條

，換領使用執照疑義乙案，復請查照。
※註：詳同章第73條解釋函。

內政部函 75.11.27.台內營字第450712號

正本：臺灣省政府建設廳

主旨：關於領有使用執照之建築物，其建築面積與使用執照相符，但部份占用鄰地，申請人取得鄰地之所有權或使用權，應如何辦理更正，復請查照。

※註：詳第二章第26條解釋函。

內政部函 76.03.10.台內營字第472881號

正本：臺灣省政府建設廳

主旨：檢送「建築物使用執照核發後，應如何更正其原核准內容之處理方式」會議紀錄乙份，請查照辦理。

※註：詳同章第70條文解釋函令。

內政部營建署函 78.06.10.營署建字第8322號

正本：臺灣省政府建設廳

主旨：建築物申請變更使用執照，應請依建築法第74條之規定辦理，毋庸檢附土地所有權人同意書。

說明：關於已領有使用執照之多層分戶建築物，其部分所有權人申請用途變更，需否徵得全部所有權人之同意乙案，前經本部以72.03.31.台內營字第143375號函（註）示在案。

※註：72.03.31.台內營字第143375號詳同條文解釋函令。

內政部函 78.06.15.台內營字第713914號

正本：臺灣省政府建設廳

主旨：關於已領有使用執照之多層分戶建築物，其部分所有權人申請用途變更，需否徵得全部所有權人之同意乙案，前經本部以72.03.31.台內營字第143375號函（註）示在案。復請查照。

說明：復貴廳78.06.05.建四字第22189號函。

※註：72.03.31.台內營字第143375號詳同條文解釋函令。

內政部函 78.10.30.台內營字第745689號

正本：臺灣省政府建設廳

主旨：關於非都市土地農牧用地變更編定為遊憩用地後，原已領有農舍使用執照之建築物，可否檢具寺廟登記核准證件辦理用途變更乙案，復請查照。

※註：詳同章第73條解釋函。

內政部函 78.12.21.台內營字第766384號

正本：臺灣省政府建設廳

主旨：關於使用執照核發後，發現面積計算錯誤，可否受理准予更正乙案，應請貴廳詳為查明原因，除屬筆誤者得准更正外，仍應依本部65.08.12.台內營字第684103號函辦理，復請查照。

※註：詳第一章第9條解釋函。



附件 4-5

法源 法律網 LawBank

列印時間：110/03/10 11:01

使用執照之核准，除因誤寫、誤算等顯然之錯誤，致其所表現之內容與行政機關之意思不一致，行政機關得更正外，須有法令依據始能予以變更

2018-05-10

裁判字號：107年度判字第189號

案由摘要：建築法

裁判日期：民國 107 年 04 月 12 日

資料來源：司法院

相關法條：行政程序法 第 4、92、101、117 條 (104.12.30)

行政訴訟法 第 125、133、189 條 (103.06.18)

建築法 第 34、70、71 條 (65.01.08)

建築法 第 34 條 (73.11.07)

建築法 第 34、70、71 條 (100.01.05)

建築技術規則建築設計施工編 第 1 條 (102.11.28)

公寓大廈管理條例 第 7 條 (102.05.08)

要 旨：建築物建造完成後，須經主管建築機關審查並核發使用執照始得使用，則使用執照申請時所附建築圖說，即為主管建築機關所核准執照內容之一部分。此外，使用執照之核准係授益處分，行政處分於通知相對人後，除因誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤，致其所表現之內容與行政機關之意思不一致，行政機關得更正外，行政機關須有法令依據始能予以變更。

(裁判要旨內容由法源資訊整理)

最高行政法院判決

107年度判字第189號

上 訴 人 劉興淮

訴訟代理人 陳明彥 律師

被 上 訴 人 新北市政府工務局

代 表 人 朱協之

上列當事人間建築法事件，上訴人對於中華民國106年7月20日臺北高等行政法院105年度訴字第479號判決，提起上訴，本院判決如下：

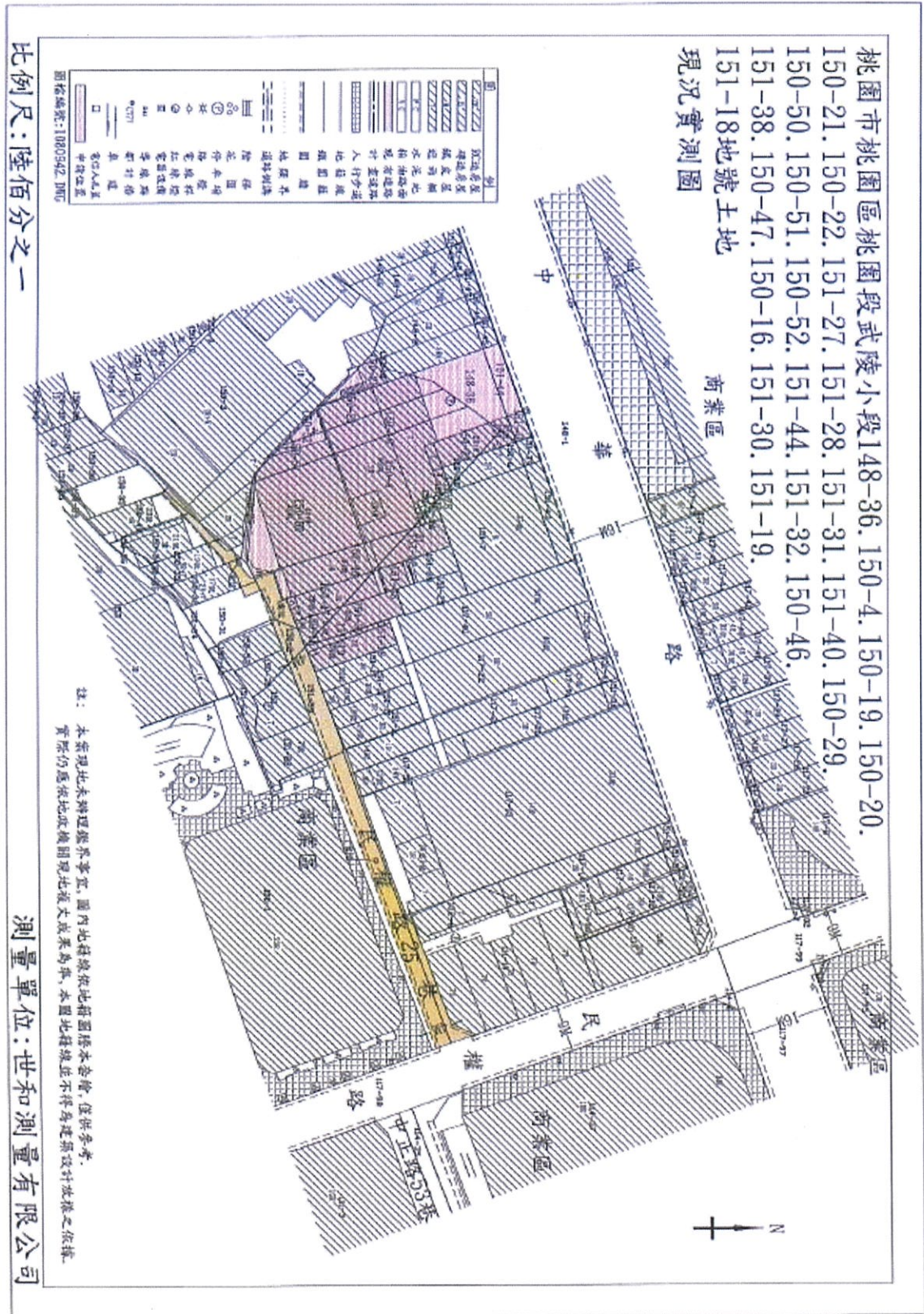
主 文

原判決廢棄，發回臺北高等行政法院。

理 由

一、緣上訴人所有坐落於新北市○○區○○路73號2樓建物，與同路67巷2號2樓、69號2樓（訴外人劉蕭利亞所有）及71號2樓建物（訴外人劉承杰所有）圍塑有天井，天井底面為一樓屋頂（下稱系爭平臺），並領有69永使字第1459號使用執照（下稱系爭使用執照）。劉承杰及劉蕭利亞（下稱劉承杰等2人）委託吳世欽建築師事務所（即吳世欽建築師）於民國102年12月2日提出申請書，主張上訴人及劉承杰等2人所有上開建物間之系爭平臺於系爭使用執照竣工圖說（下稱系爭竣

附件 5-1





附件 5-2

臺北市法規條文

法規類號：北市13-11-3011

名稱：臺北市面臨現有巷道申請建築原則

異動時間：中華民國78年8月28日臺北市政府(78)府工建字第358342號函修正

- 一、本原則依建築技術規則建築設計施工篇第八條規定訂定之。
- 二、本原則所稱現有巷道係指寬度在三·五公尺以上，編有門牌，且非屬防火巷或防火間隔、私設通路或類似通路之道路。但基地面積較小依規定免設停車空間之建築基地，其寬度得減為二公尺以上。
- 三、建築基地面臨現有巷道者，始得申請認定建築線面臨現有巷道建築。面臨現有巷道之建築基地申請建築時，得免附該現有巷道全部土地所有權人同意書。
- 四、建築基地與鄰地合併後可臨接計畫道路建築者，仍以與鄰地合併為原則。但經本府畸零地調處委員會決議免合併使用者，主管建築機關得核准面臨現有巷道建築。
- 五、細部計畫未完成地區，不得面臨現有巷道建築。
- 六、細部計畫已完成地區，現有巷道之寬度不足四公尺者，依左列規定辦理：
 - (一)原則上以該巷道之中心線為準向兩旁均等退讓合計達四公尺。(圖一)
 - (二)如對側無法退讓，但巷道整齊者，應單邊退讓，使路寬合計達四公尺。(圖二)
 - (三)依前二款處理後，如造成巷道曲折不齊時，主管建築機關應視該巷道之現況另行指定邊界線退讓，使退讓後路寬達四公尺。(圖三)依前項規定退讓後之四公尺巷道，應以其邊界線認定為建築線，並以四公尺路寬作為基地面前道路。除自該巷道中心向兩旁均等退讓二公尺範圍內，不得計入空地外，其餘依規定應單邊退讓，或經主管建築機關另行指定邊界線退讓者，其自該現有巷道中心退讓二公尺範圍以外部分得計入空地。
- 七、建築基地正面臨接計畫道路，側面或背面臨接現有巷道者，依左列規定辦理：
 - (一)現有巷道寬度不足四公尺者，如經主管建築機關認定鄰地有面臨該現有巷道申請建築之需要；該基地臨接現有巷道部分應比照前條規定退讓，其自地界線起算之全部私有現有巷道上及退讓部分土地均得計入空地。
 - (二)現有巷道路寬已大於四公尺者，其自地界線起算之全部私有現有巷道上土地均得計入空地。
 - (三)前二款經指定建築線可計入法定空地部分，應由申請人切結建築完成後無償提供公眾永久使用，非經主管機關核准不得廢巷。前項建築物高度，免受現有巷道之限制，該現有巷道如係經指定建築線有案者，並得比照辦理。
- 八、地形特殊之現有巷道，不能通行車輛，且經主管建築機關勘查認定無法拓寬者，其寬度得減為三·五公尺。
- 九、依本原則辦理之現有巷道，其與計畫道路之交叉角，得免受截角之限制。
- 十、現有巷道之寬度大於四公尺或第八點規定之三·五公尺者，仍應保持原有寬度，不得逕



附件 5-3

行廢止，該現有巷道如已鋪設瀝青或混凝土路面或完成公共排水溝且無廢止之可能時，以現有巷道邊界線認定為建築線申請建築，並以四公尺作為面前道路寬度。但建築物各部分之高度比得依現有巷道原有寬度計算。

- 十一、申請面臨現有巷道建築者，應備具申請書，檢附有關圖說（配置圖、現況圖、位置圖、地籍圖）一式二份經核准後，再依法申領建造執照。
- 十二、建築基地面臨現有巷道申請建築，除依本原則辦理外，仍應依建築法令之規定辦理。



附件 5-4

高層編號 8704

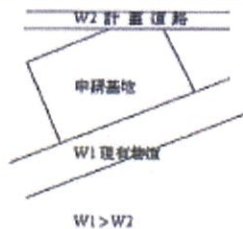
修正案例

修訂說明：文字「空地比」修正為「建蔽率」
主旨：基地正面臨接指（認）定現有巷道，他側臨接計畫道路，有關面前道路之認定，及基地位於現有巷道部分可否計入容積率計算處理原則。
說明：
一、依「臺北市面臨現有巷道申請建築原則」第七條規定，基地鄰接計畫道路，側面或背面臨現有巷，建築物高度免受現有巷道限制，且可計入建蔽率檢討。
二、指（認）定現有巷道寬度大於他側臨接計畫道路寬度者，以現有巷道作為面前道路檢討建築物高度，依前款規定建築物高度免受現有巷道限制，且可計入建蔽率檢討，發生疑義。
處理原則：
一、以現有巷道邊界線作為前面基地線，並准以現有巷道為面前道路，據以檢討相關高度限制。
二、建築物應有一處出入口面向計畫道路，基地位於現有巷道部分，始可計入建蔽率及容積率計算。



原案例

主旨：基地正面臨接指（認）定現有巷道，他側臨接計畫道路，有關面前道路之認定，及基地位於現有巷道部分可否計入容積率計算處理原則。
說明：
一、依「台北市面臨現有巷道申請建築原則」第七條規定，基地鄰接計畫道路，側面或背面臨現有巷，建築物高度免受現有巷道限制，且可計入空地比檢討。
二、指（認）定現有巷道寬度大於他側臨接計畫道路寬度者，以現有巷道作為面前道路檢討建築物高度，依前款規定建築物高度免受現有巷道限制，且可計入空地比檢討，發生疑義。
處理原則：
一、以現有巷道邊界線作為前面基地線，並准以現有巷道為面前道路，據以檢討相關高度限制。
二、建築物應有一處出入口面向計畫道路，基地位於現有巷道部分，始可計入空地比及容積率計算。



備註

附件 (img/)



附件 6-1

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府建築管理處 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：建築管理處使用管理科
電話：03-3322101#6112

桃園市桃園區縣府路232號

理事長 姜義龍

專案存查

影本轉知各會員

登入本會網站

受文者：桃園市建築師公會(請轉知相關人員)

✓影本送發照室存查

列入電腦管制

發文日期：中華民國107年11月19日

發文字號：桃建使字第1070080178號

送別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：1071119-1

主旨：檢送本處107年11月7日召開「變更使用執照及室內裝修許可執行疑義研討會」之會議紀錄一份，請查照。

說明：依本府107年11月5日桃建使字第1070075552號開會通知單
廣續辦理。

正本：桃園市建築師公會(請轉知相關人員)

副本：邱處長英哲、戴總工程司興達、楊副總工程司曜華、本處建照科、本處使用管理科(均含附件)

處長邱英哲



附件 6-2

六、結論

(一)室內裝修申請案涉檢討防火避難綜合檢討報告書及評定書之處理原則。

說明：

- 1、法源依據：建築技術規則第 3 條、建築技術規則第 3 條之 4。
- 2、審查依據：內政部 97 年 10 月 16 日 台內營字第 0970808268 號函。
- 3、近來審理室內裝修多起案件涉及防火避難綜合檢討報告書及評定書，相關室內裝修審查尚無標準及處理原則，爰建議訂定相關處理原則。

決議：

1. 訂定室內裝修涉及建築物防火避難性能設計或防火避難綜合檢討案件簽證表(如附件一)。
2. 考量原卷倘查無報告書之案件，類此案件於辦理室內裝修申請時，由簽證建築師檢討以不妨礙原核定使用執照防火避難設計，另訂定室內裝修涉及建築物防火避難性能設計或防火避難綜合檢討案件簽證表(如附件二)。

(二)變更使用執照申請案涉容積樓地板面積重新核算(新增)案件之處理原則。

說明：

- 1、依據建築物使用類組及變更使用辦法第三條附表三說明七，係僅對停車空間或防火避難設備變更有增加容積之情形時，應檢討符合都市計畫法、區域計畫法相關規定。尚無其他空間變更涉及容積樓地板面積重新核算部分。
- 2、依據建築法第 73 條第 2 項及建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條，其他與原核定使用不合之變更，應申請變更使用執照。故將計入建築面積之陽台、機電設備空間、昇降機道(含預留)、梯廳等變更涉及容積樓地板面積重新核算部分提請討論。
- 3、建築法第 9 條增建係於原建築物增加其面積或高度。但以過廊與原建築物連接者，應視為新建。

決議：總樓地板面積未增加，僅容積樓地板面積變更的情況下，在符合都市計畫法、區域計畫法相關規定下，得循變更使用執照程序辦理，惟容積增加應併案檢附土地權利證明文件。

七、會議結束時間：上午 11 點 10 分



附件 6-3

附件一

室內裝修涉及建築物防火避難性能設計或防火避難綜合檢討案件
建築師簽證表

項次	查核事項	檢討結果	備註
1	未涉及原核定之防火及排煙區劃位置之分間牆或分戶牆變更。		
2	裝修後之天花板各空間平均高度不低於原評定各空間之天花板高度。		
3	室內裝修材料耐燃等級及性能不低於原評定要求之耐燃等級及性能。		
4	原有廚房等使用燃氣設備空間之區劃得於原位置局部調整更動分間牆。		
5	除原評定內容已設有廚房者外，不得再行增設使用燃氣設備之空間。		
6	更動調整原評定之出入口位置除應符合原評定書之規定外，出入口總寬度不得小於原評定總寬度。		
7	應於竣工時檢附經消防主管機關審查核可之書圖文件，並於圖審平面圖及申請書備註欄註記。		
8	新增分間牆應以不燃材料或耐燃一級建造。		
9	各空間應有兩方向避難逃生之設計，並檢討裝修後步行距離符合原評定書步行距離及重覆步行距離之規定。		
10	其他變更事項未違反原評定書註記內容。		
<input type="checkbox"/> 本次室內裝修未妨礙原核准防火避難綜合檢討或性能設計評定書之內容。 <input type="checkbox"/> 本件室內裝修內容不符、應重新認可認可防火避難性能設計設計計畫書及評定書。			
簽證建築師：		年 月 日	

*檢討結果說明：「/」未涉及或免檢討、「○」符合、未符合屬情節輕微者，得提送建築師公會委員會審議。



附件 6-4

附件二

室內裝修涉及建築物防火避難性能設計或防火避難綜合檢討案件
建築師簽證表(依原使用執照防火避難設計標準)

項次	查核事項	檢討結果	備註
1	未涉及原使用執照之防火及排煙區劃位置之分間牆或分戶牆變更。		
2	裝修後之天花板空間平均高度不低於原使用執照及原室內裝修該空間之天花板高度。		
3	室內裝修材料耐燃等級及性能不低於原使用執照及原室內裝修之耐燃等級及性能。		
4	原有廚房等使用燃氣設備空間之區劃得於原位置局部調整更動分間牆。		
5	除原使用執照內容已設有廚房者外，不得再行增設使用燃氣設備之空間。		
6	更動調整原使用執照之出入口位置除應符合原防火避難設計外，出入口總寬度不得小於原使用執照總寬度。		
7	應於竣工時檢附經消防主管機關審查核可之書圖文件，並於申請書備註欄註記。		
8	新增分間牆、天花板應至少以不燃材料(耐燃一級)建造且不得低於原設計性能。		
9	各空間應符合原使用執照避難逃生之設計，並檢討裝修後步行距離符合原使用執照步行距離及重覆步行距離之檢討。		
10	其他變更事項未違反原使用執照簽證內容。		
<input type="checkbox"/> 本件室內裝修內容不符，應重新認可防火避難性能設計計畫書及評定書。 <input type="checkbox"/> 本件室內裝修內容按原使用執照防火避難設計標準，並經依法檢討符合。			
簽證建築師：		年 月 日	

*檢討結果說明：「/」未涉及或免檢討、「○」符合。

*因室內裝修審查業務已委託本市建築師公會辦理審查，本案簽證如有未符合層情節輕微者，得提送建築師公會委員會審議。