



## 桃園市政府建築管理處會議紀錄

會議名稱：112 年第 4 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：112年 9 月 22 日(星期五) 14 時 00 分

會議地點：桃園市建築師公會會議室(桃園區中山北路 83 號 5 樓)

主席/主持人：陳育時副處長

記錄：賴威辰

出席人員：詳簽到簿

---

### 壹、主席致詞

### 貳、提案內容：

#### 【案由一】(提案人：蔡宗烈建築師)

建築基地因河川管制線導致法定深度不足而為畸零基地，鄰地合併後能無法補足桃園市畸零地使用自治條例中最小深度，可否免與鄰地合併單獨建築一案，提請討論。

#### 說明：

- 一、本件申請基地位於桃園市八德區茄明段145、145-1、145-2、145-3等4筆地號，係都計內第二種住宅區。本件基地扣除3.5公尺寬之退縮地後，其基地深度最小處為3.7公尺，最大處為6.4公尺，屬基地法定深度不足8公尺之畸零地。(詳附件1-1)
- 二、查本件基地前面為8公尺計畫道路，後面毗鄰茄苳溪之河川區域線(詳附件1-3)，北側鄰地已經建築完成，有85建造01160-00號之套繪圖資可稽，餘南側鄰地尚未建築，係可供本件基地合併使用之唯一對象(詳附件1-2)。復依上開建築線之實測圖說明，本件基地縱使與南側鄰地合併使用，對於解決建築基地法定深度不足問題並無實益。

公會建議：基地因都市計畫變更或河川管制分割而導致無法滿足桃園市畸零地使用自治條例中最小深度之要求，且與鄰地合併後仍為畸零地者，應可非與鄰地合併准予單獨建築。(詳附件1-4)

**決 議**：本案依(詳附件1-5) 111年第3次法規會決議辦理，但如符合桃園市畸零地使用自治條例第八條經本府勘查認定基地周圍確實無法補足或整理者，可不用與鄰地合併補足或整理，單獨建築。

。



【案由二】(提案人：徐文哲建築師)

有關一層樓鋼構造之農業生產設施『農產品集貨及包裝處理場所』建築物，因補照建築面積由500.55m<sup>2</sup>變更為701.43m<sup>2</sup>，得否比照101/8/14內授營建管字第1010807674號函，免辦理地基調查，提請討論。

說明：

- 一、參照101/8/14內授營建管字第1010807674號函辦理。(詳附件2-1)
- 二、該建築物於96年使照用途為『農產品集貨及包裝處理場所』建築面積為500.55m<sup>2</sup>，因違建補照，建築面積增加到701.43m<sup>2</sup>，依建築構造編64條規定，大於600m<sup>2</sup>需辦理地質探勘。
- 三、因該場所已先行動工完成使用，且屬一樓鋼構造，為蔬菜採收後集中出貨場所，較無基礎構造安全之顧慮。

建築師公會建議：

依內授營建管字第1010807674號函，本案農業生產設施且僅興建一層樓較無基礎構造安全之顧慮，得免依建築構造編64條規定辦理地下探勘。

**決 議**：依公會建議辦理。



【案由三】(提案人：邱炳良建築師)

本基地座落觀音區大同段1445地號建地(詳附件3-1)，該建地西南臨接20公尺計劃道路(環中路)，西北臨接私設通路(環中路345巷、同段1437地號)，今於該基地1445地號申請建造執照地上4層1棟1戶店舖、住宅，其環中路345巷側設置門窗開口免防火時效是否可行？(詳附件3-2)

說明：

- 一、 私設通路環中路 345 巷、1437 地號土地面積 370.4 m<sup>2</sup>，地主持有私設通路土地產權 10000 之 980。(詳附件 3-2)
- 二、 地主已取得 1437 地號全部所有權人(共 17 人)之土地使用權同意書(詳附件 3-3)

建築師公會建議：

本基地1445地號左側具有1437地號為私設通路環中東路345巷之土地且本案具有該土地所有權人土地使用同意書(詳附件3-3)；另1437地號土地謄本註記道路通行使用地役權(詳附件3-8)，並經桃園市建築套繪系統查詢得知基地內通路內有104建746-01與109建643等兩建照在案(詳附件3-7)，故環中東路354巷是未計入法定空地之私設通路，本案建築物鄰接1437地號側私設通路開口應可免防火時效。

**決 議**：依公會建議辦理。



【案由四】(提案人：劉禹欣建築師)

有關室內空間依都市計畫相關法規規定設置機車停車位是否得不計入容積樓地板面積，提請討論。

說明：

- 一、 依內政部營建署函 83.03.25.台內營字第 8372265 號(詳附件 4-1)「依據台北市政府工務局 832.8.北市工建字第三八九七〇號函辦理。……查依都市計畫法規規定建築物應設置之機車停車空間及裝卸位得不計入計算容積率之總樓地板面積，前經本部 83.3.4.台 83 內營字第八三七二一八五號函釋有案。至機車停車空間換算容積之樓地板面積，同意依台北市政府工務局 832.8.北市工建字第三八九七〇號函說明二之建議，每輛機車停車空間以四平方公尺計算。……」。
- 二、 依內政部營建署函 100.11.04.營署建管字第 1000065489 號(詳附件 4-2)「按「建築物依都市計畫法令或本編第 59 條規定設置之停車空間、獎勵增設停車空間及未設置獎勵增設停車空間之自行增設停車空間，得不計入容積總樓地板面積。但面臨超過 12 公尺道路之一棟一戶連棟建築物，除汽車車道外，其設置於地面層之停車空間，應計入容積總樓地板面積。」為 100 年 6 月 30 日發布修正之建築技術規則建築設計施工編第 162 條第 1 項第 3 款所明定(自 100 年 10 月 1 日施行)，又「查依都市計畫法規規定建築物應設置之機車停車空間及裝卸位得不計入計算容積率之總樓地板面積，前經本部 83 年 3 月 4 日台(83)內營字第 8372185 號函釋有案。至機車停車空間換算容積之樓地板面積，……每輛機車停車空間以 4 平方公尺計算」前經本部 83 年 3 月 25 日台 83 內營字第 8372265 號函釋示在案。是有關建築物依都市計畫法令或都市計畫書規定設置之機車停車空間，得不計入容積總樓地板面積，並依本部 83 年 3 月 25 日台 83 內營字第 8372265 號函釋規定，每輛機車停車空間換算容積之樓地板面積最大不得超過 4 平方公尺。……」
- 三、 本案位於中壢平鎮都市計畫商業區，因都市設計審議規定須設置一戶一機車，已於地下一層及二層設置機車位，但仍未能滿足一戶一機車，故，於一層室內空間設置機車位。

建築師公會建議：

依內政部營建署函 100.11.04.營署建管字第1000065489號函規定，依法規應設置每輛機車停車空間換算容積之樓地板面積最大不得超過4平方公尺。

決 議：依公會建議辦理。





【案由五】(提案人：林宗良建築師)

有關已領有建造執照之案件，擬依「都市計畫法桃園市施行細則」第41-1條…配合重大公共設施建設計畫捐贈土地之規定增加容積，辦理變更設計之法令適用疑義，提請討論。

說明：

- 一、經查 105 年 10 月 20 日桃建照字第 1050053492 號函：「105 年第 5 次建築法規執行疑義研討會」之會議記錄，案由四結論：
  - (1) 依 102 年 2 月 22 日營署建管字第 1022902932 號函會議決議二，略以「……該解釋函之背景為全面實施都市計畫容積管制時建立申請變更設計之原則，且當時尚無都市計畫容積移轉等法規，是所稱「不增加原核准總容積樓地板面積」係指依建築法規辦理變更設計之狀況，尚不包含因都市計畫容積移轉移入增加之樓地板面積之情形。」故本案依上述會議決議二辦理。
  - (2) 建造執照取得後因都市計畫容積移轉辦理變更設計者，適用原建造執照申請法令。
- 二、次查 107 年 9 月 10 日桃建照字第 1070056924 號函：「107 年第 3 次建築法規執行疑義研討會」之會議記錄，案由一結論及 107 年 9 月 26 日桃建照字第 1070066518 號更正函：已領得建造執照之建築基地，於建築執照處理程序未終結前，依都市計畫規定取得增額容積辦理變更設計，其法令適用得比照容積移轉之規定辦理。
- 三、「都市計畫法桃園市施行細則」第 41-1 條：…捐贈重大建設增加容積之規定於 110 年 4 月 9 日發布實施，參酌上述說明一之精神，：「……102 年 2 月 22 日營署建管字第 1022902932 號解釋函之背景為全面實施都市計畫容積管制時建立申請變更設計之原則，且當時尚無配合重大公共設施建設計畫捐贈土地之規定，是所稱「不增加原核准總容積樓地板面積」係指依建築法規辦理變更設計之狀況，尚不包含因捐贈重大建設增加容積之情形。」；又因捐贈重大建設係與容積移轉及增額容積相同，申請人需另依規定出資購買學校用地申請後才能取得增加容積之核准。
- 四、綜上所述，於建築執照處理程序未終結前，依「都市計畫法桃園市施行細則」第 41-1 條……配合重大公共設施建設計畫捐贈土地之規定增加容積辦理變更設計，其法令適用得比照容積移轉及增額容積之規定辦理。

建築師公會建議：

建造執照處理程序未終結前，依「都市計畫法桃園市施行細則」第41-1條……配合重大公共設施建設計畫捐贈土地之規定增加容積辦理變更設計，其法令適用得比照容積移轉及增額容積之規定辦理，並符合102年2月22日營署建管字第1022902932號函及111年3月31日府都計字11100678422號函(詳附件5-1)，所稱「不增加原核准總容積樓地板面積」係指依建築法規辦理變更設計之狀況，不包含因都市計畫容積移轉移入增加之樓地板面積之情形。

**決 議：**依公會建議辦理。



【案由六】(提案人：劉禹欣建築師)

有關上方有投影之露臺，其直上遮蓋物與露臺距離多少高度應計為陽台(詳附件6-1)，提請討論。

說明：

- 一、按建築技術規則建築設計施工編第1條第20款「露臺及陽臺：直上方無任何頂遮蓋物之平臺稱為露臺，直上方有遮蓋物者稱為陽臺。」。
- 二、按建築技術規則建築設計施工編第162條第1款「每層陽臺、屋簷突出建築物外牆中心線或柱中心線超過二公尺或雨遮、花臺突出超過一公尺者，應自其外緣分別扣除二公尺或一公尺作為中心線，計算該層樓地板面積。每層陽臺面積未超過該層樓地板面積之百分之十部分，得不計入該層樓地板面積。……」。
- 三、依圖示，14樓有投影之露台直上方遮蓋物位在26樓，其直上高度已逾39.6公尺以上，已失其陽台之意義。

建築師公會建議：

本個案14樓露臺上方遮蓋物其高度已逾39.6公尺已失其陽台意義，得不計入陽台面積檢討，得免依技術規則檢討陽台規定。

**決 議：**依公會建議辦理。



【案由七】(提案人：陳永昇建築師)

關於新建二戶住宅開發之建造執照申請案，是否需依照「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25條(附件7-1)規定及「自來水法」第11條(及其補充規定)函文主管機關後始得辦理。

說明：

- 一、依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25條第一項「新市區建設，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：三戶以上之集合住宅或社區興建或擴建，符合下列規定之一者：……」，申請二戶以下之住宅開發案是否仍需函文環保局同意後始得辦理。
- 二、依據「自來水法」第11條及「自來水法第十一條自來水水質水量保護區禁止或限制事項補充規定」之規定內容，申請二戶以下新建住宅開發案是否需函文經濟部水利署同意後始得辦理。

建築師公會建議：

本案位於自來水水質水量保護區，用途為住宅二戶以下，經檢討符合自來水法第十一條第一項所列各項規定(詳附件7-2、詳附件7-3)，加註建照後免會簽環保局及經濟部水利署。

**決 議**：依公會建議辦理。



【案由八】(提案人：桃園市建築師公會)

公寓大廈管理條例實施前已變更樓板建築物，依建築物使用類組及變更使用辦法第8條規定補辦變更使用執照程序，應檢附之建物同意文件，提請討論。

說明：

- 一、申請建築物於82年取得營利事業登記證，當時已變更樓板完成，本次申請無涉樓板變更施工，僅補辦行政程序，且申請前建築物已取得該公寓大廈管理委員會同意辦理變更使用執照(樓板變更)之同意書。
- 二、公寓大廈管理條例於84年6月28日公布、建築法七十三條執行要點於85年8月13日訂定、建築物使用類組及變更使用辦法於93年9月14日訂定、該公寓大廈管理委員會於92年成立。

建築師公會建議：

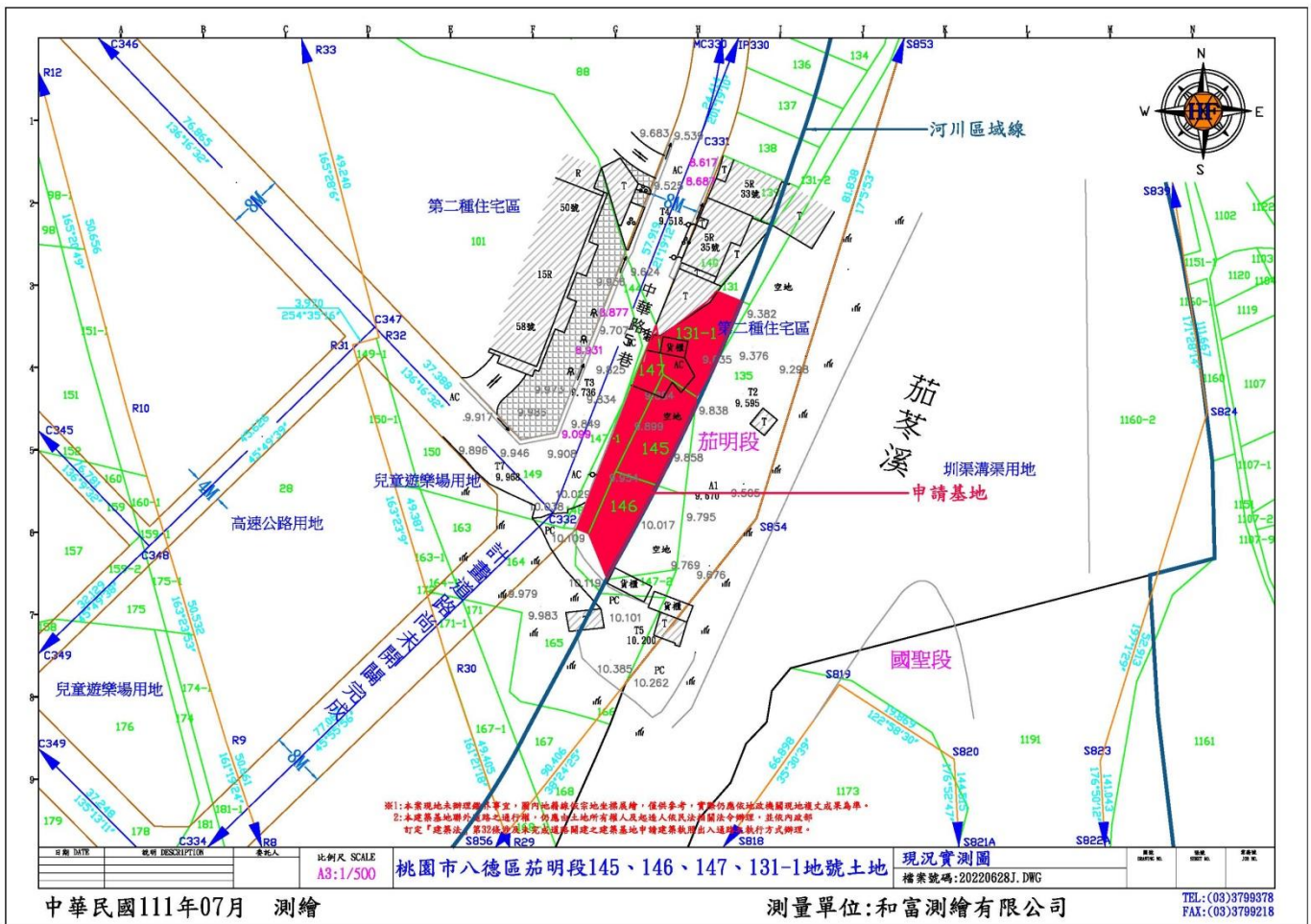
本案建築物已於84年6月27日公寓大廈管理條例公布施行前已完成之建築物且82年取得營利事業登記證，當時已變更樓板完成；惟變更行為於該條例公布施行前已完成者，且未涉及樓板變更施工，基於法律不溯及既往原則，得免檢附區分所有權人大會之同意文件，由建物所有權人切結說明並檢附現況照片，出具由建築師或專業技師簽證簽證之結構安全證明辦理(詳附件8-1及附件8-2)。

**決 議**：依公會建議辦理。





附件1-1



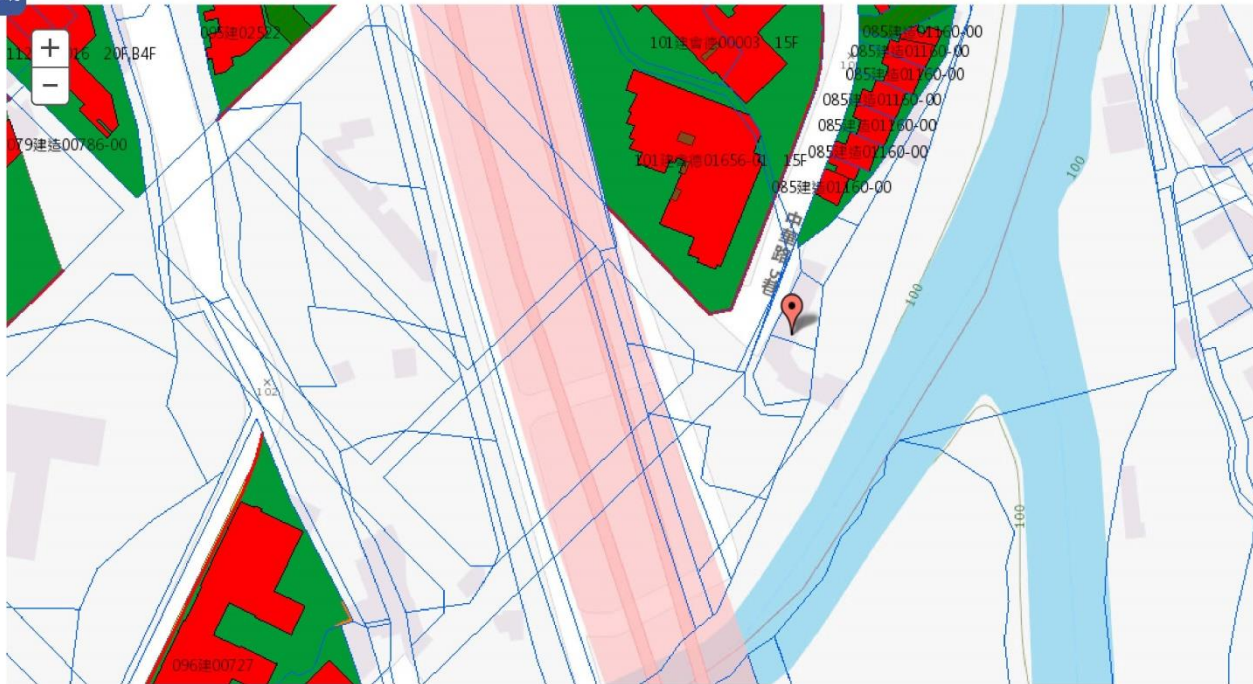
## 附件1-2

2023/7/18 上午11:29

桃園市建物套繪系統

**建築套繪係供本局建築管理之用，目前資料庫持續建置中，查詢結果不提供作為是否存在合法建築物、法定空地證明，與土地及建物買賣或法院訴訟之依據，不動產交易賣方應詳實提供土地申請建築之紀錄，不得以本查詢結果作為賣之證明依據，該地號土地上是否有實施建築管理前之舊有合法建築物或本局未及登載之合法建築物，仍應依法令規定以事實認定。**

現在時間: 2023 年 7 月 18 日 11 時 29 分 44 秒

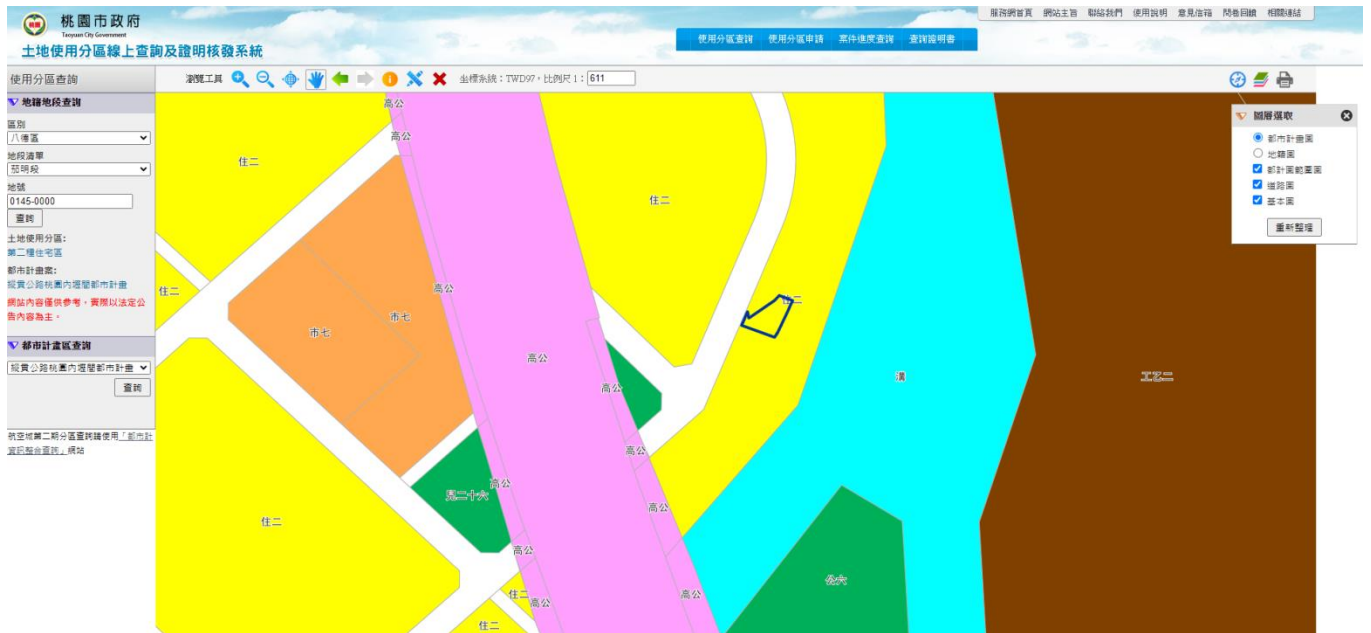


<https://building.tycg.gov.tw/geoViewer/getViewerAction.do>

1/1

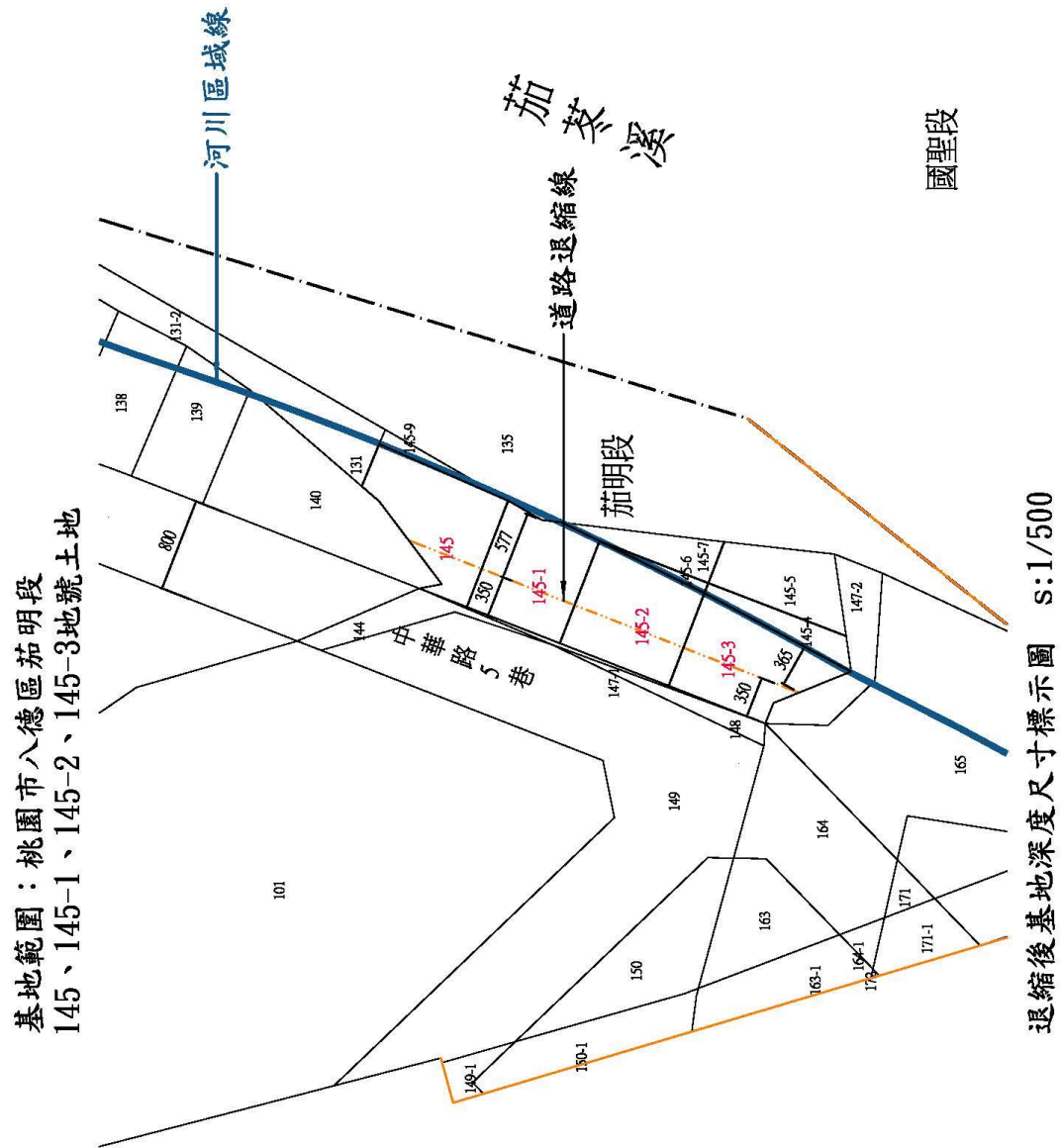


附件 1-3





附件 1-4







附件 1-5



【案由五】(提案人：陳文辭建築師事務所)

基地位於乙種工業區為畸零地，符合「桃園市畸零地使用自治條例」第8條規定「…但有下列情形之一，並經本府勘查認定基地周圍確實無法補足或整理者，不在此限…」，但基地西側仍有一畸零地（詳下圖示），兩筆土地合併後仍為畸零地，此狀況下基地是否得單獨建築？提請討論。

一、說明：

1. 本基地西側及南側各鄰8m及15m計畫道路，依「桃園市畸零地使用自治條例」第7條以8m為面前道路檢討，依附表二基地最小寬深度應為8m×16m，本基地最小寬度深度為6.1m×23.87m。
2. 本基地北側經查領有(75)桃縣建管使字第工2XX號使用執照，其餘三側為計畫道路與現有巷道，業已指定建築線在案，惟西側仍臨接一筆畸零地。
3. 「建築法」第44條規定「…建築基地面積畸零狹小不合規定者，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到規定最小面積之寬度及深度，不得建築」，法令意旨在於畸零地合併後成為可建築之基地，本案即使兩筆土地合併後仍為畸零地，自無應依「建築法」第45條進入調處程序之必要性。

二、提案人建議：

1. 本案與鄰地皆為畸零地且合併後仍為畸零地，建議在符合「桃園市畸零地使用自治條例」第8條規定下，經市府勘查認定後皆可單獨建築。
2. 後續建議「桃園市畸零地使用自治條例」第8條第一項新增第四款：可合併之鄰地為畸零地，且合併後仍無法達到規定最小面積之寬度及深度者。

三、建築師公會建議：建議申請桃園市政府畸零地調處小組進行調處。

**決 議：**依公會建議辦理。





附件 2-1

副本

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：廖志明

聯絡電話：02-87712695

電子郵件：halberty@cpami.gov.tw

傳真：02-87712709

受文者：本部營建署（建築管理組）

發文日期：中華民國101年8月14日

發文字號：內授營建管字第1010807674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「菇類栽培場」建築物是否須適用建築技術規則建築構造編第64條規定辦理地基調查乙案，請 查照。

說明：

- 一、依貴會101年7月31日農企字第1010117032號函、101年6月26日農企字第1010725039號函暨陳景森君101年7月3日申請書辦理。
- 二、按「四層以下非供公眾使用建築物之基地，且基礎開挖深度為五公尺以內者，得引用鄰地既有可靠之地下探勘資料設計基礎。無可靠地下探勘資料可資引用之基地仍應依第一項規定進行調查。但建築面積六百平方公尺以上者，應進行地下探勘。」、「基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。」分別為建築技術規則建築構造編第64條第3項、第4項所明定。
- 三、鑒於「菇類栽培場」與溫室、網室同屬農業設施生產，雖面積具相當規模，惟使用人數甚少，與一般建築物相較，較無基礎構造安全之顧慮，爰參照本部95年4月21





日台內營字第0950802089號函，同意興建一層樓之菇類栽培場建築物，得免依建築技術規則建築構造編第64條第3項規定辦理地基調查；但如基地施工期間，實際地層狀況與原設計不一致或有基礎安全性不足之虞時，仍應依同條第4項規定，依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。

正本：行政院農業委員會

副本：陳景森君、本部營建署（建築管理組）

部長李鴻源







附件 3-1

土地登記第一類謄本(地號全部)  
觀音區大同段1445-0000地號

1445-0000

列印時間:民國112年02月20日11時41分

頁次:000001

中壢地政事務所 主任:陳振南

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發

壙謄字第004495號

列印人員:洪瑞美

資料管轄機關:桃園市中壢地政事務所

謄本核發機關:桃園市中壢地政事務所

\*\*\*\*\*

土地標示部

\*\*\*\*\*

登記日期:民國089年10月12日

登記原因:地籍圖重測

面積:\*\*\*\*115.10平方公尺

使用分區:(空白)

使用地類別:(空白)

民國112年01月 公告土地現值:\*\*\*31,744元/平方公尺

地上建物建號:(空白)

其他登記事項:重測前:下大堀段0067-0101地號

\*\*\*\*\*

土地所有權部

\*\*\*\*\*

(0001)登記次序:0014

登記日期:民國089年01月11日

登記原因:共有物分割

原因發生日期:民國088年12月13日

所有權人:謝清林

統一編號:H100938785

出生日期:民國038年02月05日

住址:桃園市桃園區長安里17鄰愛八街55號

權利範圍:全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

權狀字號:090壙地電字第009806號

當期申報地價:111年01月 \*\*\*\*4,959.2元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價

084年01月 \*\*\*\*\*385.9元/平方公尺

歷次取得權利範圍:全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

其他登記事項:(空白)

(本謄本列印完畢)

※注意:一、本謄本之處理及利用,申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

二、前次移轉現值資料,於課徵土地增值稅時,仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

桃園市中壢地政事務所 主任陳振南



本案依分層負責表授權承辦人員核發

桃園市中壢地政事務所

111.04.300,000張



附件 3-2

土地登記第一類謄本(地號全部)  
觀音區大同段1437-0000地號

附件 2

列印時間:民國112年06月08日11時24分

頁次:000001

中壢地政事務所 主任:陳振南

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發

壙謄字第014624號

列印人員:洪瑞美

資料管轄機關:桃園市中壢地政事務所

謄本核發機關:桃園市中壢地政事務所

\*\*\*\*\*

土地標示部

\*\*\*\*\*

登記日期:民國089年10月12日

登記原因:地籍圖重測

面積:\*\*\*\*370.40平方公尺

使用分區:(空白)

使用地類別:(空白)

民國112年01月 公告土地現值:\*\*\*29,008元/平方公尺

地上建物建號:共0棟

其他登記事項:重測前:下大堀段0067-0062地號

本謄本未申請列印地上建物建號,詳細地上建物建號以登記機關登記為主

\*\*\*\*\*

土地所有權部

\*\*\*\*\*

(0001)登記次序:0014

登記日期:民國112年03月07日

登記原因:贈與

原因發生日期:民國112年02月23日

所有權人:謝清林

統一編號:H100938785

出生日期:民國038年02月05日

住址:桃園市桃園區長安里17鄰愛八街55號

權利範圍:\*\*\*\*10000分之980\*\*\*\*\*

權狀字號:112壙地電字第009602號

當期申報地價:111年01月 \*\*\*\*4,535.2元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價

084年01月 \*\*\*\*\*385.9元/平方公尺

歷次取得權利範圍:\*\*\*\*10000分之728\*\*\*\*\*

112年02月 \*\*\*29,008.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍:\*\*\*\*10000分之252\*\*\*\*\*

相關他項權利登記次序:0009-000 0010-001 0011-003 0012-000 0013-002  
0014-000

其他登記事項:(空白)

(0002)登記次序:0015

登記日期:民國089年01月11日

登記原因:共有物分割

原因發生日期:民國088年12月13日

所有權人:謝清鴻

統一編號:H121743339

出生日期:民國045年03月20日

住址:桃園市中壢區永光里11鄰環西路二段226巷29號

權利範圍:\*\*\*\*10000分之880\*\*\*\*\*

權狀字號:090壙地電字第000059號

當期申報地價:111年01月 \*\*\*\*4,535.2元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價

088年12月 \*\*\*\*2,425.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍:\*\*\*\*10000分之880\*\*\*\*\*

相關他項權利登記次序:0009-000 0010-001 0011-003 0012-000 0013-002  
0014-000

其他登記事項:(空白)

(0003)登記次序:0022

登記日期:民國089年01月11日

登記原因:共有物分割

原因發生日期:民國088年12月13日

所有權人:謝瑞珠

統一編號:H221742478

出生日期:民國048年01月02日

住址:桃園市平鎮區北華里19鄰振平街12之2號

權利範圍:\*\*\*\*10000分之690\*\*\*\*\*

權狀字號:089壙地電字第000977號

當期申報地價:111年01月 \*\*\*\*4,535.2元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價

087年01月 \*\*\*18,000.0元/平方公尺

(續次頁)

桃園市中壢地政事務所

111.04.300.000張





附件 3-3

異動序號 1120201192042-00153

土地使用權同意書

第1頁/共4頁

A12-4

中華民國112年09月14日印製

☐公眾使用 ☒一般使用

本同意書所有權人共 17筆 共4頁/本頁第1頁

茲有謝清林等1人，擬在觀音區大同段1445地號土地建築地上4層、地下0層建築物1棟業經謝清林等17人完全同意觀音區大同段1437地號供道路通行使用及同意於1445地號土地西北側設置門窗，為申請建造執照特立此同意書為憑。

【1土地標示及使用範圍】

【地號】桃園市觀音區 壹肆參柒號

【面積】參佰柒拾點肆m<sup>2</sup>

【同意使用面積】參佰柒拾點肆m<sup>2</sup>

【所有權人】謝清林 印

【出生年月日】民國038年02月05日

【電話】

【身分證統一編號】H100938785

【住址】桃園市桃園區愛八街55號

【備註】僅供道路通行使用，不計入基地面積(權利範圍10000分之980)

【2土地標示及使用範圍】

【地號】桃園市觀音區 壹肆參柒號

【面積】參佰柒拾點肆m<sup>2</sup>

【同意使用面積】參佰柒拾點肆m<sup>2</sup>

【所有權人】謝清鴻 印

【出生年月日】民國045年03月20日

【電話】

【身分證統一編號】H121743339

【住址】桃園市中壢區環西路二段226巷29號

【備註】僅供道路通行使用，不計入基地面積(權利範圍10000分之880)

【3土地標示及使用範圍】

【地號】桃園市觀音區 壹肆參柒號

【面積】參佰柒拾點肆m<sup>2</sup>

【同意使用面積】參佰柒拾點肆m<sup>2</sup>

【所有權人】謝瑞珠 印

【出生年月日】民國048年01月02日

【電話】

【身分證統一編號】H221742478

【住址】桃園市平鎮區振平街12之2號

【備註】僅供道路通行使用，不計入基地面積(權利範圍10000分之690)

【4土地標示及使用範圍】

【地號】桃園市觀音區 壹肆參柒號

【面積】參佰柒拾點肆m<sup>2</sup>

【同意使用面積】參佰柒拾點肆m<sup>2</sup>

【所有權人】謝瑞連 印

【出生年月日】民國045年10月18日

【電話】

【身分證統一編號】H221742469

【住址】桃園市觀音區環中路345巷7號

【備註】僅供道路通行使用，不計入基地面積(權利範圍2500分之571)





附件 4

桃園市建築師公會 法規疑議提案 104.09.03 10:00~12:15

討論主題:

案由 1: 私設通路連接建築線之多筆建築基地, 先後申請建築執照私設通路為各建築基地所有權人所共有, 較後申請者得免取得私設通路共有人出具之私設通路使用權同意書。提請討論。

說明: 依內政部營建署 91.10.17 營署建管字第 0912915971 號函

建築基地法定空地分割辦法第三條之一明定:「本辦法發布前, 已提出申請或已領建造執照之建築基地內依法留設之私設通路提供作為公眾通行者, 得准單獨申請分割。」、同辦法第三條規定:「建築基地之法定空地併同建築物之分割, 非於分割後合於左列各款規定者不得為之。...三、每一建築基地均應連接建築線並得以單獨申請建築。...」有關建築基地之共有私設通路如係依上開辦法規定分割者, 分割當時即已考慮臨接該共有私設通路之各建築基地所有權人均得單獨申請建築而予以分割, 是私設通路共有人之一所有之建築基地臨接該私設通路申請建築, 應得免再由該私設通路之其他共有人出具通行同意書。本案宜請台南縣政府查明該私設通路及建築基地分割情形, 如屬依建築基地法定空地分割辦法第三條或第三條之一辦理者, 得依上開規定辦理。

決議: 多筆建築基地共用且均有持分該私設通路, 並以基地連通建築線, 在不變更該私設通路之形狀, 功能及位置者, 得出具該私設通路曾經同意供其連通建築基地做私設通路使用之權利證明文件申請建築。

案由 2: 有關桃園市建築管理自治條例第 5 條都市計畫內保護區建築線指定疑義, 提請討論。

決議: 都市計畫內保護區建築線指定, 依桃園市建築管理自治條例第 5 條第四項得免指定建築線, 其他相關法令另有規定者從其規定。

案由 3: 有關農舍已有越界建築, 該農舍坐落之農業用地面積及其符合規定比例之多筆農業用地面積合計大於 0.25 公頃, 其餘超出規定比例部分之農業用地得否逕依變更使用執照程序解除套繪管制? 提請討論。

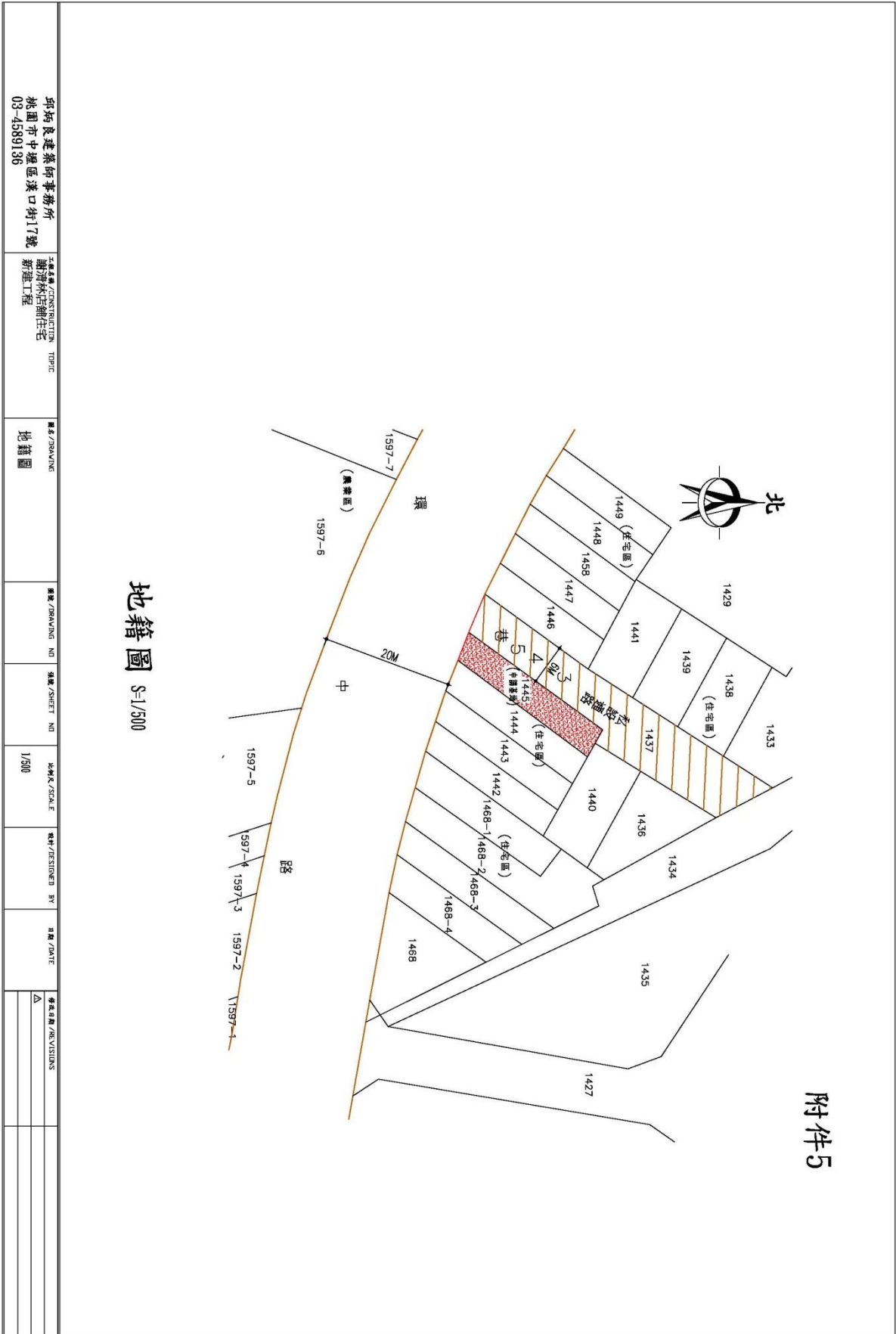
說明: 1. 依內政部 103.7.1 台內營字第 1030806572 號令有關農業發展條例八十九年修正前, 依原「臺灣省申請自用農舍補充注意事項」規定以十公里範圍內未毗鄰農業用地合併檢討興建農舍之案件辦理解除套繪, 該農舍坐落之農業用地面積及其符合規定比例之多筆農業用地面積合計大於零點二五公頃, 其餘超出規定比例部分之農業用地得免經其他土地所有權人之同意, 逕依變更使用執照程序解除套繪管制, 且不論農舍坐落地號或提供興建農舍所有地號之土地所有權人, 均得提出申請變更使用執照解除套繪管制。

2. 依內政部 93.12.29 內授營建管字第 0930013560 號函按建築物已有越界建築, 其使用執照之效力不無疑義, 基於公益上之理由, 應就個案違規事實, 先依行政程序法規定檢討該使用執照之效力與處分, 如非屬無效或得以補正未予撤銷者, 再依規定辦理變更使用執照事宜.....

決議: 依內政部 93.12.29 內授營建管字第 0930013560 號函辦理。



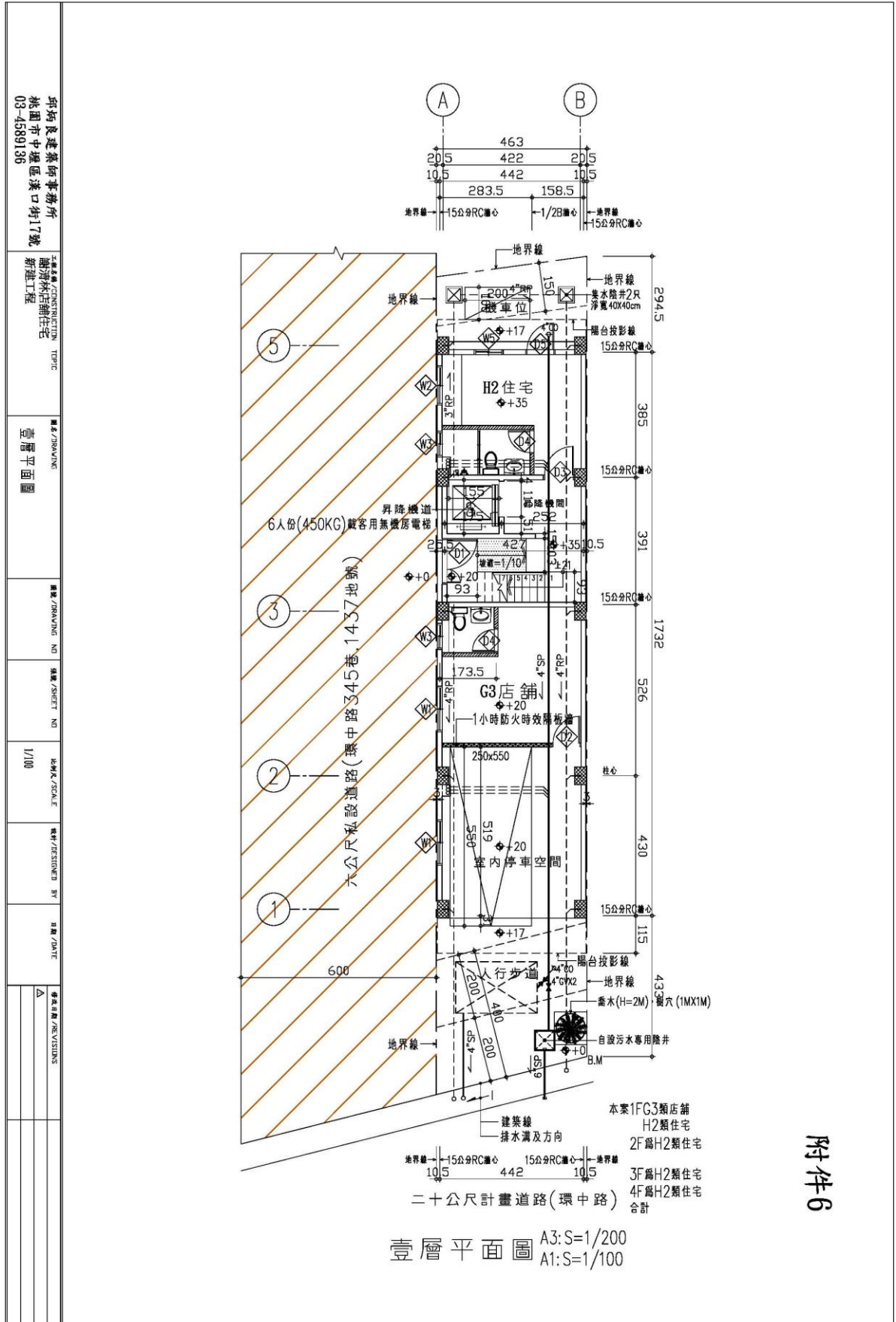
附件 3-5



附件5



附件 3-6



附件6





附件 3-7





附件 3-8

觀音區大同段1437-0000地號

列印時間:民國112年06月08日11時25分 頁次:000006

權利標的:所有權  
標的登記次序:0014    0015    0022    0023    0025    0029    0030    0032  
                  0038    0039    0041    0042    0043    0044    0045    0046  
                  0047

設定權利範圍:(全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*)  
證明書字號:089壙他電字第000450號  
其他登記事項:(一般註記事項)道路通行使用  
                  (一般註記事項)需役地地號為大同段1433地號

(0002)登記次序:0010-001 權利種類:地役權  
收件年期:民國104年 字 號:壙登字第062220號  
登記日期:民國104年03月23日 登記原因:讓與  
權 利 人:謝\*\*  
統一編號:H221\*\*\*\*\*9  
住 址:桃園市觀音區大同里5鄰環中路345巷7號  
權利範圍:全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權利價值:新台幣\*1,210,944元正  
存續期間:不定期限  
地租:依照契約約定新台幣壹元正  
權利標的:所有權  
標的登記次序:0014    0015    0022    0023    0025    0029    0030    0032  
                  0038    0039    0041    0042    0043    0044    0045    0046  
                  0047

設定權利範圍:(全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*)  
證明書字號:104壙他電字第002927號  
其他登記事項:(一般註記事項)道路通行使用  
                  (一般註記事項)需役地地號為大同段1438地號





附件 4-1



內政部營建署

CONSTRUCTION AND PLANNING  
AGENCY MINISTRY OF THE INTERIOR

關於都市計畫相關法規規定設置之機車停車位及裝卸位是否得不計入計算容積率之總樓地板面積案，復請查照。

建築管理組

最後更新日期：1994-03-25

內政部營建署函 83.03.25.台內營字第8372265號

說明：

- 一、依據台北市政府工務局832.8.北市工建字第三八九七〇號函辦理。
- 二、查依都市計畫法規規定建築物應設置之機車停車空間及裝卸位得不計入計算容積率之總樓地板面積，前經本部83.3.4.台83內營字第八三七二一八五號函釋有案。至機車停車空間換算容積之樓地板面積，同意依台北市政府工務局832.8.北市工建字第三八九七〇號函說明二之建議，每輛機車停車空間以四平方公尺計算。
- 三、檢送本部83.3.4.台83內營字第八三七二一八五號函及台北市政府工務局83.2.8.北市工建字第三八九七〇號函影本各乙份。

發布日期：1994-03-25

內政部營建署版權所有 © 2023 All Rights Reserved.



附件 4-2



內政部營建署 CONSTRUCTION AND PLANNING  
AGENCY MINISTRY OF THE INTERIOR

關於機車停車位得否免計容積率乙案，復請查照。

建築管理組

最後更新日期：2011-11-04

內政部營建署函 100.11.04.營署建管字第1000065489號

說明：

一、復貴府100年10月14日基府都建貳字第1000181633號函。

二、按「建築物依都市計畫法令或本編第59條規定設置之停車空間、獎勵增設停車空間及未設置獎勵增設停車空間之自行增設停車空間，得不計入容積總樓地板面積。但面臨超過12公尺道路之一棟一戶連棟建築物，除汽車車道外，其設置於地面層之停車空間，應計入容積總樓地板面積。」為100年6月30日發布修正之建築技術規則建築設計施工編第162條第1項第3款所明定（自100年10月1日施行），又「查依都市計畫法規規定建築物應設置之機車停車空間及裝卸位得不計入計算容積率之總樓地板面積，前經本部83年3月4日台（83）內營字第8372185號函釋有案。至機車停車空間換算容積之樓地板面積，……每輛機車停車空間以4平方公尺計算」前經本部83年3月25日台83內營字第8372265號函釋示在案。是有關建築物依都市計畫法令或都市計畫書規定設置之機車停車空間，得不計入容積總樓地板面積，並依本部83年3月25日台83內營字第8372265號函釋規定，每輛機車停車空間換算容積之樓地板面積最大不得超過4平方公尺。但面臨超過12公尺道路之一棟一戶連棟建築物，除汽車車道外，其設置於地面層之機車停車空間，應計入容積總樓地板面積。

發布日期：2011-11-04

內政部營建署版權所有 © 2023 All Rights Reserved.



附件 5-1

檔 號:  
保存年限:

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號  
承辦人：技士 林珮亨  
電話：03-3322101#5224  
電子信箱：076098@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局（都市設計科、都市計畫科、都  
市行政科）

發文日期：中華民國111年3月31日  
發文字號：府都計字第11100678422號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關已領得建造執照之建築基地，依「都市計畫法桃園市  
施行細則」申請增加建築容積者，其法令適用原則一案，  
請查照。

說明：

- 一、依本府110年4月9日修正「都市計畫法桃園市施行細則」  
（下稱本細則）第41、41-1、42條規定辦理。
- 二、為執行本細則捐建社會住宅、無償提供捷運設施、增設雨  
水溢流貯集設施、捐建重大建設需用土地及依相關法令辦  
理容積移轉、增額容積等各項增加容積規定，以加速本市  
公共建設發展，並基於保障已領得建造執照之建築基地容  
積權益，在不增加基地面積前提下，申請增加本細則第42  
條第1項之建築容積項目者，得適用原建造執照申請時之法  
令規定。
- 三、但建築基地依規定增加建築容積後，總容積合計仍不得超  
過基準容積之二倍。

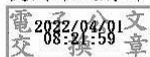
都市行政科 111/04/01 10:11



191110011152 無附件



正本：桃園市不動產開發商業同業公會、桃園市建築師公會、桃園市不動產估價師公會、桃園市地政士公會、桃園市政府建築管理處  
副本：桃園市政府都市發展局（都市設計科、都市計畫科、都市行政科）



裝

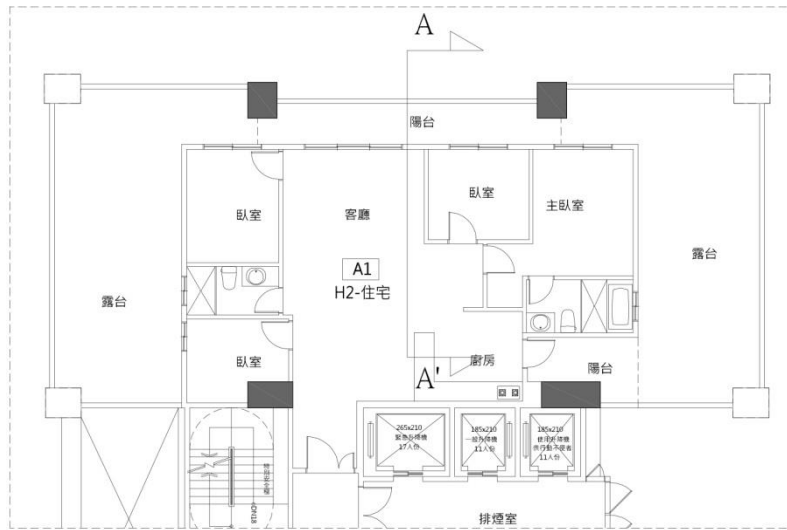
訂

線

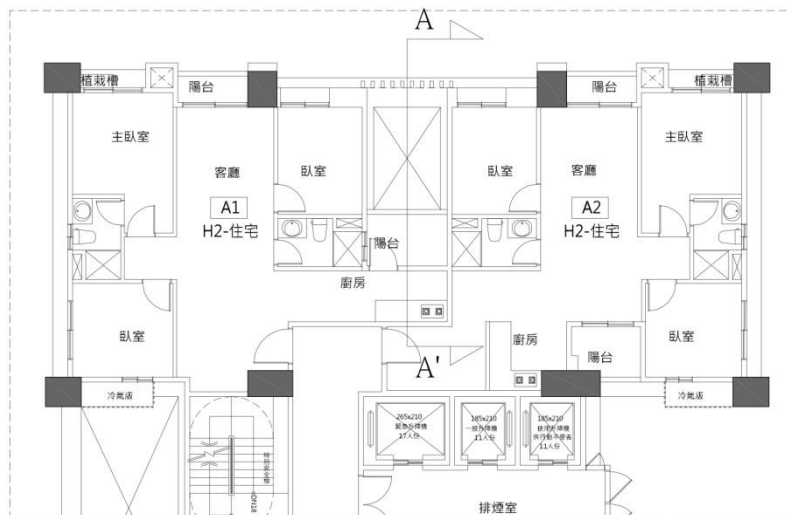




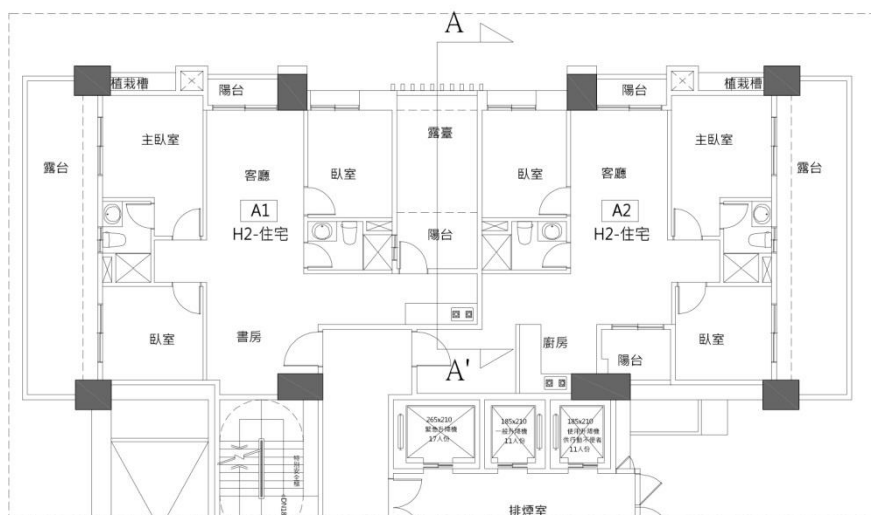
附件 6-1



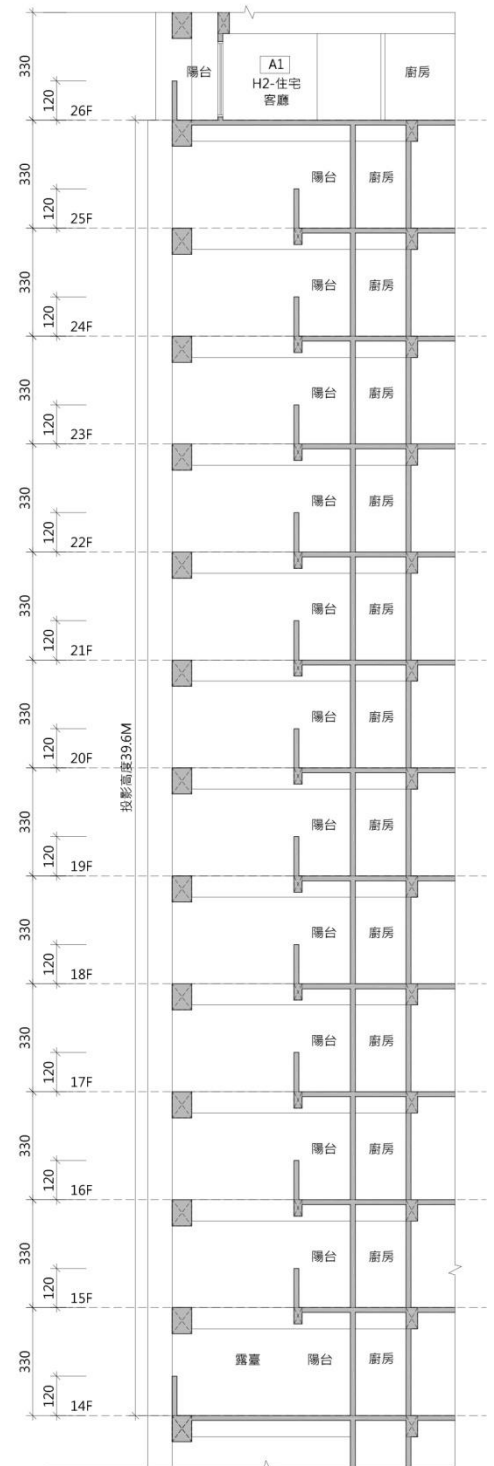
① 二十六層平面圖  
A3 Scale: 1/100  
A4 Scale: 1/200



② 十五~二十五層平面圖  
A3 Scale: 1/100  
A4 Scale: 1/200



③ 十四層平面圖  
A3 Scale: 1/100  
A4 Scale: 1/200



④ AA'剖面示意圖  
A3 Scale: 1/100  
A4 Scale: 1/200





附件 7-1

2023/9/6 下午6:15

開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準§25-全國法規資料庫



全國法規資料庫

Laws & Regulations Database of The Republic of China (Taiwan)

列印時間：112/09/06 18:15

條文內容

法規名稱：開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準 [\[EN\]](#)

生效狀態：※本法規部分或全部條文尚未生效，最後生效日期：未定

本標準 107.04.11 修正之第 11 條第 1 項第 1 款及第 2、3 項有關已核定礦業用地之礦業權申請展限規定之施行日期由行政院環境保護署定之。

法規類別：行政 > 環境部 > 綜合規劃目

第 25 條 1 **新市區建設** 有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

一、三戶以上之集合住宅或社區興建或擴建，符合下列規定之一者：

(一) 位於國家公園。但申請開發或累積開發面積一公頃以下，經國家公園主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。

(二) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。但申請開發或累積開發面積一公頃以下，經野生動物保護區或野生動物重要棲息環境主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。

(三) 位於重要濕地。但申請開發或累積開發面積一公頃以下，經重要濕地主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。

(四) 位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區。但申請開發或累積開發面積一公頃以下，經臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。

(五) 位於自來水水質水量保護區。但申請開發或累積開發面積一公頃以下，經自來水水質水量保護區主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。

(六) 位於海拔高度一千五百公尺以上。但原住民族社區，經原住民族主管機關同意者，不在此限。

(七) 位於山坡地或臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區，申請開發或累積開發面積一公頃以上。

(八) 位於特定農業區之農業用地，申請開發或累積開發面積一公頃以上。

(九) 位於非都市土地，申請開發或累積開發面積十公頃以上。

二、新市鎮興建。

三、新市鎮申請擴建，累積面積為原面積百分之十以上。

2 前項第一款之集合住宅或社區，其位於山坡地，申請開發或累積開發面積一公頃以下，但與毗連土地面積合計逾一公頃而有下列情形之一者，應實施環境影響評估：



附件 7-1

2023/9/6 下午6:15

開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準§25-全國法規資料庫

- 一、尚未取得雜項執照，申請開發基地毗連尚未興建完成之山坡地住宅（含申請雜項執照、建造執照中、整地、建築施工中或尚未取得使用執照），二案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統，合計開發面積一公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。
  - 二、尚未取得建造執照，毗連之開發基地於新案申請建造執照之日前一年內取得建造執照，二案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統，合計開發面積一公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。
  - 三、原屬不同申請人之二案以上，已取得建造執照，但尚未開發，而申請變更為同一申請人，合計開發面積一公頃以上者，應實施環境影響評估。
- 3 前項所稱公共設施系統，指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場。
  - 4 依第一項第一款規定實施環境影響評估，以市地重劃或區段徵收取得土地者，應於都市計畫之細部計畫核定前辦理。
  - 5 已完成市地重劃或區段徵收而未實施環境影響評估者，其興建或擴建社區，依第一項第一款規定辦理。但市地重劃或區段徵收已完成公共設施或整地者，免依本條規定實施環境影響評估。

資料來源：全國法規資料庫



附件 7-2

2023/9/6 下午6:21

自來水法§11-全國法規資料庫



全國法規資料庫  
Laws & Regulations Database of The Republic of China (Taiwan)

列印時間：112/09/06 18:21

條文內容

法規名稱：自來水法 EN

法規類別：行政 > 經濟部 > 水利目

- 第 11 條     **1** 自來水事業對其水源之保護，除依水利法之規定向水利主管機關申請辦理外，得視事實需要，申請主管機關會商有關機關，劃定公布水質水量保護區，依本法或相關法律規定，禁止或限制左列貽害水質與水量之行為：
- 一、濫伐林木或濫墾土地。
  - 二、變更河道足以影響水之自淨能力。
  - 三、土石採取或採礦、採礦致污染水源。
  - 四、排放超過規定標準之工礦廢水或家庭污水，或其總量超過目的事業主管機關所訂之標準。
  - 五、污染性工廠。
  - 六、設置垃圾掩埋場或焚化爐、傾倒、施放或棄置垃圾、灰渣、土石、污泥、糞尿、廢油、廢化學品、動物屍骸或其他足以污染水源水質物品。
  - 七、在環境保護主管機關指定公告之重要取水口以上集水區養豬；其他以營利為目的，飼養家禽、家畜。
  - 八、以營利為目的之飼養家畜、家禽。
  - 九、高爾夫球場之興建或擴建。
  - 十、核能或其他能源之開發、放射性廢棄物儲存或處理場所之興建。
  - 十一、其他足以貽害水質、水量，經中央主管機關會商目的事業主管機關公告之行為。
- 2** 前項各款之行為，為居民生活或地方公共建設所必要，且經主管機關核准者，不在此限。

資料來源：全國法規資料庫



附件 7-3

自來水法第11條自來水水質水量保護區禁止或限制事項補充規定

發文機關：經濟部

發文字號：經濟部 94.02.25. 經授水字第09420204970號

發文日期：民國94年2月25日

自來水法第十一條自來水水質水量保護區禁止或限制事項補充規定

一、經濟部為明定自來水法（以下簡稱本法）第十一條第一項規定之禁止或限制事項之認定基準，特訂定本補充規定。

二、本法第十一條第一項第一款規定所稱濫伐林木或濫墾土地，指下列行為：

（一）違反水土保持法第八條、第十二條、第十九條或第二十二條規定者。

（二）違反山坡地保育利用條例第三十二條之一規定者。

（三）違反森林法第三十條規定者。

（四）違反風景特定區管理規則第十四條規定者。

三、本法第十一條第一項第二款規定所稱變更河道足以影響水之自淨能力，指下列行為：

（一）違反水利法第九條或第六十一條規定者。

（二）違反水污染防治法第五條規定者。

四、本法第十一條第一項第三款規定所稱土石採取或採礦、採礦致污染水源，指土石採取或採礦、採礦所排放之廢水違反水污染防治法第七條規定者。

五、本法第十一條第一項第四款規定所稱排放超過規定標準之工礦廢水或家庭污水，或其總量超過目的事業主管機關所訂之標準，指違反水污染防治法第七條或第九條規定者。

六、本法第十一條第一項第五款規定所稱污染性工廠，指開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準所列各業別之工廠。

七、本法第十一條第一項第八款規定所稱以營利為目的之飼養家畜、家禽，指飼養規模達畜牧法第四條規定之應申請畜牧場登記者。

八、本法第十一條第一項第九款規定所稱高爾夫球場之擴建，指飲用水管理條例施行細則第十一條規定所稱之擴建。

九、本法第十一條第一項第十款規定所稱其他能源，指飲用水管理條例施行細則第八條規定所稱之其他能源。





附件 8-1

新北市政府工務局建照科業務工作手冊-105 年版（變更使用類）

備註	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 涉及公寓大廈管理條例： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 84 年 6 月 27 日公寓大廈管理條例公佈施行前，已變更為現況者，基於法令不溯既往原則，得由建物所有權人切結書說明發生時間點及檢附現況照片、出具由建築師或專業技師簽證之結構安全證明辦理。</li> <li>(2) 84 年 6 月 27 日公寓大廈管理條例公佈施行後涉及前述共用部分變更，於公寓大廈規約另有規定，業經向本局報備完成，自應依規約檢具同意文件。</li> <li>(3) 倘該變更行為未於公寓大廈規約認定為「重大或一般修繕、維護及改良」之範疇，則免檢具區分所有權會議決議證明文件，應由建物所有權人切結未違反住戶規約及區分所有權人會議決議。</li> </ol> </li> <li>2. 構造規定：基於公共安全考量，建築師應確實依建築技術規則建築設計施工編檢討建築物之防火區劃、逃生避難設施安全，申請單元（以戶為單位）與共用部分之間，應以具一小時防火時效之牆壁區劃分隔，其牆上之開口應裝設具同等以上防火時效之防火設備。</li> <li>3. 前述土地法 34 條之 1 執行方式：應以共用部分全體共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之，但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算，且應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。</li> <li>4. 前述變更行為應符合建築法及建築技術規則相關法令規定。</li> </ol>
----	---



附件 8-2

檢送研商「公寓大廈管理條例執行疑義」會議紀錄乙份，請 查照。

建築管理組發布日期：1996-12-04

內政部函 85.12.04.台內營字第8582176號

說明：依據台北市政府工務局85.08.08.(85)市工建字第107438號、台灣省政府建設廳85.09.11八五建四字第638938號及85.09.13.八五四字第639903號函辦理。

<<會議紀錄>>

案由一：共同領有使用執照之連棟式建築物，拆除部份建物重新申請建照，是否涉及條例第八條外牆面變更應經區分所有權人會議之決議？又如地下室未辦理產權登記，擬拆除部份地下室（屬法防空避難室等用途）是否又涉條例第十一條所稱「共同部份之拆除」？

決 議：

一、同幢建物如各棟土地已理分割，且各自獨立互不影響，相關法規（如防空避難室設備、停車空間、構造安全等）檢討均符規定，得依條例第三條第一款精神，認定各棟建物分別為獨立之「公寓大廈」，其立面變更或拆除改建等，免經他棟所有權人同意。

二、舊有建築物已辦理分割之各棟地下室，如有隔牆分割並符合建築基地法定空地分割辦法第三條之一之規定，且分屬各棟使用者，如經相關建築法規檢討均符規定（如防空避難室設備、停車空間、構造安全等），其使用範圍之拆除自無須經他棟區分所有權人之同意。

案由二：本條例頒布前已領得建造之建築物，其上下樓層均為專有，中間所夾樓板是否可視為專用？依法申請變更結構（如拆除樓板加設室內梯），可否免依區分所有權人會議之決議為之？

決 議：專有部份之樓地板為其上下方之區分所有權人所共用，本案樓地板上下方之區分所有權人為同一人，其變更如符合結構安全及室內裝修之相關規定，自免經他區所有權人之同意，得逕自依法申請變更。

案由三：建築基地之法定空地是否可設置圍牆供部份住戶專用？

決 議：依建築法第十一條之規定，法定空地非屬公寓大廈管理條例第七條第一款所訂「公寓大廈本身所占地面」，於不違反同條強制不得約定專用之規定時，得依建築法規定辦理。

案由四：法定空地之採光井內，設一戶外樓梯，通達地下之專有部份，該戶外樓梯無頂蓋，故未辦妥產權登記，然依事實認定應為該地下室之專用樓梯（但無契約定其專有）該地下室專有部份之所有權人是否可單獨申請變更戶外樓梯之構造？

決 議：本案戶外樓梯座落於法定空地，其申請變更時按公寓大廈管理條例第七條規定，應先透過約定專用程序，始得辦理變更，如有特殊情形，應由地方主管機關個案認定之。

案由五：建物設置法定騎樓，則該第一層之正面外牆面是指騎樓之正立面而已，或包含騎樓內側住戶之外牆面？

決 議：建築技規則建築設計施工編第一條第十九款明定，外牆係指建築物外圍之牆壁，本案申請變更之外牆面，與依法設置之騎樓相連接，應仍受公寓大廈管理條例第八條規定限制。但建築物一樓如為商業使用，其第一層之騎樓內側住戶之外牆不在此限。

案由六：建物申辦變更使用執照，主管建築機關應否審查其住戶規約？



附件 8-2

決 議：

一、公寓大廈管理條例發布實施前，領得建造執照之建築物，其變更使用仍應依都市計畫及建築法令辦理，申請時尚無須檢附該公寓大廈規約內容之規定，至住戶或區分所有權人如違反公寓法第十五條之規定，應依前揭條例第三十九條辦理。

二、公寓大廈管理條例公布實施後，領得建造執照之建築物變更使用時，應檢附專有部分、共用部分標示之詳細圖說及公寓大廈規約內容。

案由七：本條例實行前領得建照、申辦變更設計時，應否檢具住戶規約章約及專有，共用部分標示詳細圖說？

決 議：

一、公寓大廈管理條例發布實施前，領得建造執照之建築物，其變更設計仍應依都市計畫及建築法令辦理，申請時尚無須檢附該公寓大廈規約內容之規定，至住戶或區分所有權人如違反公寓法第十五條之規定，應依前揭條例第三十九條辦理。

二、公寓大廈管理條例公布實施後，領得建造執照之建築物變更設計時，應檢附專有部分、共用部分標示之詳細圖說及公寓大廈規約內容。

最後更新日期：2018-10-08