

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：張俊達(股)
電話：3322101-6112
電子信箱：10008859@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市建築師公會

發文日期：中華民國104年10月21日

發文字號：桃建使字第1040037358號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(正副本均含附件)

主旨：檢送104年10月7日召開「桃園市建築師公會第二屆與使用管理科第一次建築物使用安全維護法規疑義會議」會議紀錄如附，請查照並轉知所屬。

正本：桃園市建築師公會

副本：王代理處長振鴻、邱總工程師英哲、黃主任秘書國媚、本府建築管理處使用管理科(科長、正工程司、股長、各承辦人)

代理
處長 王振鴻

桃園市建築師公會第二屆與使用管理科第一次建築物使用 安全維護法規疑義會議紀錄

開會時間：104年10月7日（星期三）下午2時

開會地點：本會2樓會議室

主持人：邱總工程師英哲

紀錄：徐主委文哲建築師

出席者：

建管處：邱總工程師英哲、廖佳姿、張俊達、邱瓊萱、王品鈞。

建築師：羅理事長武銘、韋副理事長多芳、徐文哲、邱炳良、吳登良、林文進、
鍾國楨、黃盈通、曾漢鈐、吳享隆、劉棕元、陳文舜等建築師。

壹、建管處邱總工程師英哲致詞（省略）

貳、主委報告：

1. 發照效率：以七、八月案件(50~60件/月)分析，快照部分平均約7~15天(60%)，一般案件平均約7~15天(36%)，如以掛號日期至發文日期案件平均約21~28天(68%)，不能如期發照之案件大致為特目或多目標、公共設施…用地或用途特殊，未依規定於審照前會簽目的事業主管單位取得許可。
2. 執行檢討：室裝第二階段驗收，常因審圖至11點才由公會出發，至目的地已12點，又需專業技術人員會同，常造成抱怨，流程有修正之必要。
3. 依室裝管理辦法33條規定：建議訂定一定規模之簡化流程及其範圍。
4. 依室裝管理辦法22條規定：用途變更併室內裝修申請程序簡化之必要性？
5. 依室裝管理辦法26、27、32條規定：經室內裝修審查機構審核通過，是否仍需主管機關核章？可否以抽查方式代替，以加速發照時程。詳附表(E1-1、-6)

市府回應：

1. 為加速行政效率，修改部分執行方式，本府樂見其改變。
2. 依室裝管理辦法32條規定，經室內裝修審查機構審核通過，仍應向主管建築機關申請合格證明；免主管機關核章一事，目前仍需相關法規修法通過才能執行。
3. 依室裝管理辦法22條用途變更得併室內裝修申請，請公會提簡化程序，討論通過後公告實施。

參、討論提案：

案由一：依建築物室內裝修管理辦法第三十三條規定：訂定本市一定規模之簡化流程及其範圍，提請討論。

說明：本市一定規模之建築物辦理室內裝修，建議改一階段辦理或比照台北市由建築師簽證辦理。

決議：請公會依建築物室內裝修管理辦法第三十三條規定，擬定簡化案件之辦理方式及流程，討論通過後發布實施。

案由二：有關「農業用地興建農舍辦法」第十二條第二項第三款規定，耕地及農業用地辦理解除套繪執行疑義，提請討論。

說明：耕地及農業用地辦理解除套繪條件不同，目前執行方式及流程為荷？

決議：

1. 執行方式：已領有農舍之農業用地或耕地解除套繪管制後，仍須大於零點二五公頃以上，其餘超出規定比例之部分，面積得不受限制，但仍需符合本府96年7月2日府工建字第0960187650號函釋(參閱2013桃園縣政府工務局自治條例暨相關法規彙編p149)。
2. 另申請之農業用地或耕地，如係在農發條例發布前，且當時係以十公里範圍內之農業用地或耕地共同提出申請者，該農業用地或耕地如無毗鄰之基地，得免經其他土地使用權人之同意，逕依變更使用執照程序解除套繪管制。
3. 流程：建築師於辦理前須依土地區位先至市府或相關區公所取得農地套繪資料，並檢附於案內，依變更使用執照程序申請解除套繪管制。

案由三：有關建築物辦理用途變更，敲除部份外牆、分戶牆或樓板，涉及公寓大廈管理條例相關規定，該檢附文件，提請討論。

說明：目前執行方式說法不一，建議整合。

決議：

1. 屬公寓大廈管理條例第七、八條規範之外牆及樓地板等共用部份，於申請用途變更時需檢附區權會會議同意變更之文件，並檢附規約及切結書。
2. 變更之分戶牆如非屬承重牆或剪力牆(應檢附原核准結構圖說、結構計算書佐證)，因非屬公寓大廈管理條例第七、八條規範範圍，則免檢附。(請參閱本局102年3月12日桃工建字第1020015217號函102年度第一次法規執行疑義案由六)

案由四：有關建築物辦理『I』類用途變更，其辦理程序疑義提請討論。

說明：『I』類用途變更案增多，為維護公共安全，迄待建立辦理程序及流程。

決議：

1. 依『公共危險物品及可燃性高壓氣體設置標準暨安全管理辦法』第十條規定：公共危險物品及可燃性高壓氣體之製造、儲存或處理場所之位置、構造及設備圖說，應由直轄市、縣(市)消防機關於主管建築機關許可開工前，審查完成，合先敘明。
2. 有關辦理程序及流程，授權建築師依相關規定辦理。

案由五：有關『桃園市建築物變更使用執照申請案違章建築處理原則』(草案)，提請討論。

說明：詳（附表三草案）

決議：保留。

案由六：建築物為同一使用類組之使用項目更動，其處理方式之疑義，提請討論。（提案人：韋多芳建築師事務所）

說明：

1. 內政部 101.01.10 內授營建管字第 1010800175 號函：「……是自本辦法修正發布之施行日期（即 100 年 10 月 1 日）生效後，建築物為同一使用類組使用項目間之更動，無涉本法第 73 條第 2 項前段所稱「變更使用類組」情事，自無庸申請變更使用執照；惟該使用項目之更動如涉有「建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更」或室內裝修行為，則應分別依本辦法第 8 條、建築物室內裝修管理辦法相關規定辦理。」
2. 上開函示之適用是否因建築物為「供公眾使用」或「非供公眾使用」而異？
3. 原核准非供公眾使用 D5 補習班，是否得更動為 D5 課後托育中心？

建議：依法同一使用類組，使用項目間之更動，無涉本法第 73 條第 2 項前段所稱「變更使用類組」情事，免申請變更使用執照，與建築物是否為「供公眾使用」無關。

決議：同一使用類組使用項目更動，經建築師說明未有「建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更」者，免辦理變更使用執照。

案由七：99.03.03 前原核准之 D5 補習班為非供公眾使用建築物（面積<200 平方公尺），現辦理補習班（供學童使用）立案程序，是否應辦理變更使用執照為 D5 補習班（供公眾使用）？（提案人：韋多芳建築師事務所）

說明：

1. 該非供公眾使用之 D5 補習班於 99.03.03 前已完成建築物消防安全設備會審、會勘程序，已領得建築物室內裝修合格證，之前為合法立案的補習班。
2. 本案依當時法令為非供公眾使用建築物，依現行法令為供公眾使用建築物。
3. 供公眾使用建築物之範圍（民國 99 年 03 月 03 日修正發布）建築法第五條所稱供公眾使用之建築物，為供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂、及其他供公眾使用之建築物，其範圍如下；同一建築物供二種以上不同之用途使用時，應依各該使用之樓地板面積按本範圍認定之：
十六、托兒所、幼稚園、小學、中學、大專院校、補習學校、供學童使用之補習班、課後托育中心、總樓地板面積在二百平方公尺以上之補習班及訓練班。
4. 中央法規標準法第 18 條：「各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有

變更者，適用新法規。但舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規。」

建議：依中央法規標準法第 18 條規定，應適用行為時之法規，本案已依法取得合法之補習班使用執照，免再辦理變更使用執照用途變更。

決議：

1. 『供公眾使用建築物之範圍』內政部 99.3.3 台內營字第 0990801045 號令修正發布，自中華民國九十九年四月一日生效，合先敘明。
2. 99 年 4 月 1 日前已依法變更為補習班者，免要求再辦理變更使用執照。

案由八：有關辦理『2015 用途變更暨室內裝修研討會』，研討內容、講師提請討論。

說明：研討時間及主題

研討時間	研討主題	主講人	引言人
08:00-08:25	報到		
08:25-08:30	理事長及貴賓致詞	羅武銘理事長 建管處長官	韋多芳副理事長
08:30-09:20 (50 分鐘)	使用執照變更、室內裝修審查行政程序說明	徐文哲建築師	
09:20-10:10 (50 分鐘)	變更使用執照第一階段協審實務應注意事項	使用管理科	
10:10-10:20	休息 (10 分鐘)		
10:20-11:10 (50 分鐘)	門牌增編、農地解套繪、使用管理相關法規及執行疑義	使用管理科	徐文哲建築師
11:10-12:00 (50 分鐘)	建築物室內裝修審查實務應注意事項	劉棕元建築師	

時間：104 年 12 月 10 日 (星期四)

地點：桃園勞工育樂中心

報名期限：即日起至 104 年 11 月 30 日止

參訓證明：全程參加者發給研習證明文件，並納入「建築師開業證書申請換發及研習積分」

決議：通過，並更名為『2015 用途變更暨室內裝修審查人員講習』，地點變更至住都大飯店，時間配合公會行事曆另行通知。

肆、臨時動議:無

伍、散會

參考法規

建築物室內裝修管理辦法

第三十三條 申請室內裝修之建築物，其申請範圍用途為住宅或申請樓層之樓地板面積符合下列規定之一，且在裝修範圍內以一小時以上防火時效之防火牆、防火門窗區劃分隔，其未變更防火避難設施、消防安全設備、防火區劃及主要構造者，得檢附經依法登記開業之建築師或室內裝修業專業設計技術人員簽章負責之室內裝修圖說向當地主管建築機關或審查機構申報施工，經主管建築機關核給期限後，准予進行施工。工程完竣後，檢附申請書、建築物權利證明文件及經營造業專任工程人員或室內裝修業專業施工技術人員竣工查驗合格簽章負責之檢查表，向當地主管建築機關或審查機構申請審查許可，經審核其申請文件齊全後，發給室內裝修合格證明：

一、十層以下樓層及地下室各層，室內裝修之樓地板面積在三百平方公尺以下者。

二、十一層以上樓層，室內裝修之樓地板面積在一百平方公尺以下者。

前項裝修範圍貫通二層以上者，應累加合計，且合計值不得超過任一樓層之最小允許值。

當地主管建築機關對於第一項之簽章負責項目得視實際需要抽查之。

第二十二條 供公眾使用建築物或經內政部認定之非供公眾使用建築物之室內裝修，建築物起造人、所有權人或使用人應向直轄市、縣(市)主管建築機關或審查機構申請審核圖說，審核合格並領得直轄市、縣(市)主管建築機關發給之許可文件後，始得施工。

非供公眾使用建築物變更為供公眾使用或原供公眾使用建築物變更為他種供公眾使用，應辦理變更使用執照涉室內裝修者，室內裝修部分應併同變更使用執照辦理。

第二十六條 直轄市、縣(市)主管建築機關或審查機構應就下列項目加以審核：

一、申請圖說文件應齊全。

二、裝修材料及分間牆構造應符合建築技術規則之規定。

三、不得妨害或破壞防火避難設施、防火區劃及主要構造。

第二十七條 直轄市、縣(市)主管建築機關或審查機構受理室內裝修圖說文件之審核，應於收件之日起七日內指派審查人員審核完畢。審核合格者於申請圖說簽章；不合格者，應將不合規定之處詳為列舉，一次通知建築物起造人、所有權人或使用人限期改正，逾期未改正或復審仍不合規定者，得將申請案件予以駁回。

第三十二條 室內裝修工程完竣後，應由建築物起造人、所有權人或使用人會同室內裝修從業者向原申請審查機關或機構申請竣工查驗合格後，向直轄市、縣（市）主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

新建建築物於領得使用執照前申請室內裝修許可者，應於領得使用執照及室內裝修合格證明後，始得使用；其室內裝修涉及原建造執照核定圖樣及說明書之變更者，並應依本法第三十九條規定辦理。

直轄市、縣（市）主管建築機關或審查機構受理室內裝修竣工查驗之申請，應於七日內指派查驗人員至現場檢查。經查核與驗章圖說相符者，檢查表經查驗人員簽證後，應於五日內核發合格證明，對於不合格者，應通知建築物起造人、所有權人或使用人限期修改，逾期未修改者，審查機構應報請當地主管建築機關查明處理。

室內裝修涉及消防安全設備者，應由消防主管機關於核發室內裝修合格證明前完成消防安全設備竣工查驗。

農業用地興建農舍辦法

內政部 102.7.1 台內營字第 1020805247 號令、行政院農業委員會農水保字第 1021865656 號令會銜修正

第十二條 直轄市、縣（市）主管建築機關於核發建造執照後，應造冊列管，同時將農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號之清冊，送地政機關於土地登記簿上註記，並副知該府農業單位建檔列管。

已申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣（市）主管建築機關應於地籍套繪圖上，將已興建及未興建農舍之農業用地分別著色標示，未經解除套繪管制不得辦理分割。

已申請興建農舍領有使用執照之農業用地經套繪管制，除符合下列情形之一者外，不得解除：

- 一、農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。
- 二、非屬農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。
- 三、農舍用地面積與農業用地面積比例符合法令規定，經依變更使用執照程序申請解除套繪管制後，該農業用地面積仍達零點二五公頃以上。

前項第三款農舍坐落該筆農業用地面積大於零點二五公頃，且二者面積比例符合法令規定，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。

第三項農業用地經解除套繪管制，或原領得之農舍建造執照已逾期失其效力經申請解除套繪管制者，直轄市、縣（市）主管建築機關應將農舍坐落之地號、提供興建農舍之所有地號及解除套繪管制之所有地號清冊，囑託地政機關塗銷第一項之註記登記。

內政部 103.7.1 台內營字第 1030806572 號令訂定

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，自即日生效。

公寓大廈管理條例

第八條 公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。

公寓大廈有十二歲以下兒童之住戶，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。防墜設施設置後，設置理由消失且不符前項限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀。

住戶違反第一項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依第四十九條第一項規定處理，該住戶並應於一個月內回復原狀。屆期未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

第十六條 住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。

住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。但法令或規約另有禁止飼養之規定時，從其規定。

住戶違反前四項規定時，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣(市)主管機關處理。

建築物室內裝修圖說審查表修正規定

E1-1

案件編號

依據建築物室內裝修管理辦法第二十七條規定，直轄市、縣(市)主管建築機關或審查機構受理室內裝修圖說文件之審核，應於收件之日起七日內指派審查人員審核完畢。審核合格者於申請圖說簽章；不合格者，應將不合規定之處詳為列舉，一次通知建築物起造人、所有權人或使用人限期改正，逾期未改正或復審仍不合規定者，得將申請案件予以駁回。

【建築物原使用執照號碼】

【地址】

【審查機構】(戳記)

【掛號字號】 字第 號

【掛號日期】 年 月 日 【查驗人員簽章】

【併建造執照申請】 新建 增建 修建 改建

【併變更使用執照申請】

審 查 項 目	審 查 結 果
【書件審查】	
申請書	
建築物室內裝修業登記證書影本	
建築物使用執照謄本	
【建築物權利證明文件】	
【圖說部份】	
現況圖	
裝修圖	
裝修材料表	
經認證之裝修材料合格證明	
簽證表	
【消防審查合格證明】	

呈 判 流 程	查 驗	核 稿	批 示

備註：掛號時審查：僅就“有”、“無”之審查，不涉及內容之審查

建築物室內裝修竣工查驗表

E1-6

案件編號：

依據建築物室內裝修管理辦法第三十二條第三項規定，直轄市、縣（市）主管建築機關或審查機構受理室內裝修竣工查驗之申請，應於七日內指派查驗人員至現場檢查。經查核與驗章圖說相符者，檢查表經查驗人員簽證後，應於五日內核發合格證明，對於不合格者，應通知建築物起造人、所有權人或使用人限期修改，逾期未修改者，審查機構應報請當地

主管建築機關查明處理。

【建築物原使用執照號碼】

【地址】

【審查機構】（戳記）

【掛號字號】 字第

【掛號日期】 年 月 日 【查驗人員簽章】

審 查 項 目		審 查 結 果
【書件審查】		
建築物室內裝修竣工查驗申請書		
建築物室內裝修業登記證書影本		
工程竣工照片		
【圖說部份】		
竣工圖與原申請圖說相符		
裝修材料與原申請圖說相符 或符合建築技術規則規定		
防火避難設施與原申請圖說相符		
防火區劃與原申請圖說相符		
主要構造與原申請圖說相符		

查 核 項 目	查 核 結 果
【消防審查合格證明】	有檢附 () 無檢附 ()
【其他經內政部指定之文件】	
有無檢附用電設備增設或變更之設計審查檢驗合格證明	有檢附 () 無檢附 ()
有無檢附天然氣管線增設或變更之設計審查檢驗合格證明	有檢附 () 無檢附 ()

備註：用電設備或天然氣管線未變更且經室內裝修專業設計技術人員（開業建築師）及專業施工技術人員（營造業專任工程人員或土木包工業負責人）於建築物室內裝修竣工查驗申請書（E1-7）備註欄敘明者，免檢附用電設備及天然氣管線檢驗合格證明。

呈 判 流 程	查 驗	核 稿	批 示

桃園市建築物變更使用執照申請案違章建築處理原則(草案)104.10.02

一、

桃園市政府為妥善處理建築物變更使用執照申請案之既有為章建築，以維護公共安全，特訂定本原則。

二、

申請變更使用執照案件，96年9月1日後取得使用執照（即報即拆）之A0類違章建築，或用途涉及維護公共安全方案營建管理執行計畫中之第一順序（A1、B1、B2、B3、B4類組）、第二順序（D1、D5、F2、F3、H1類組），申請範圍內之既有違章建築，有下列情形之一者，應予以拆除：

(一)避難層出入口：違反建築技術規則建築設計施工編（以下簡稱同編）第90、90-1條規定之違章建築。

(二)屋頂避難平台：違反同編第99條規定之違章建築。（拆除後淨空之屋頂避難平台面積應符合同編第99條規定，屋頂避難平台之避難通路寬度不得小於樓梯寬度。）

(三)直通樓梯：違反同編第33、93、98條規定之違章建築。

(四)緊急進口：違反同編第108條規定之違章建築。

(五)防火間隔：違反同編第110條規定之違章建築。

(六)騎樓：可歸責於申請人之騎樓違章建築（不含鐵捲門、共同壁）。

(七)避難通路：妨礙避難通路之違章建築。

三、

依本原則第二點應予以拆除之違章建築，依下列規定辦理：

(一)變更使用執照第一階段（圖說審查）：應於圖面標示為章建築範圍，並敘明於辦理變更使用執照第二階段（竣工勘驗）前，自行拆除完畢。

(二)變更使用執照第二階段（竣工勘驗）：應檢附違章建築拆除前、拆除後照片。

四、

第二點以外之違章建築，依違章建築處理相關規定辦理。