

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 函

機關地址：臺北市八德路二段342號

聯絡電話：(02)87712345轉2693

傳真：(02)87712709

聯絡人：孫立言

電子郵件：gogo@cpami.gov.tw

11052

台北市信義區基隆路2段51號13樓之一

受文者：中華民國建築師公會全國聯合會

發文日期：中華民國98年10月27日

發文字號：營署建管字第0982920975號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：會議紀錄

主旨：檢送本署98年10月6日研商因應監察院糾正建築法規不斷放寬免計入容積項目影響消費者權益等事項，有關建築技術規則修正會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本署98年9月22日營署建管字第0982918606號開會通知單續辦。

正本：蘇副署長憲民、張委員金鵝、周委員志龍、郭委員敏能、林委員明娥、金委員以容、費委員宗澄、黃委員武達、練委員福星、周委員光宙、楊委員逸詠、許委員宗熙、行政院消費者保護委員會、行政院公平交易委員會、臺北市政府都市發展局、臺北市建築管理處、高雄市政府都市發展局、高雄市政府工務局、臺灣省21縣(市)政府、中華民國消費者文教基金會、中華民國建築師公會全國聯合會、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、內政部地政司、內政部建築研究所

副本：本署都市計畫組、本署建築管理組孫研究員立言、本署建築管理組(均含附件)

署長 葉世文

六、討論事項一：檢討免計入容積項目之設置條件及規模上限，以符合安全性或公共性為原則，避免浮濫設置，或衍生不符原設置目的之使用情形。

(一) 突出於建築物外牆中心線外免計建蔽率及容積樓地板面積部分：

1. 說明：

(1) 突出於建築物外牆中心線外免計建蔽率及容積樓地板面積部分：

A. 陽臺及屋簷：考量其安全性需求，檢討免計容積及免及建築面積之突出深度是否由現行 2 公尺再作縮減，回復分別於 85 年 6 月 26 日及 92 年 10 月 4 日修正前之 1.5 公尺。

B. 雨遮：

(A) 考量其安全性需求，檢討突出深度是否由現行 1 公尺再作縮減，回復 93 年 3 月 10 日修正前之 0.5 公尺。

(B) 增訂雨遮設置位置之條件，明定須設置於建築物可開啟之門窗開口上方兩側一定範圍內。

2. 發言摘要：

(1) 黃委員武達：

A. 陽臺有洗衣、曬衣等實際供人員使用之用途，且現行建築技術規則已定有設置面積上限，計入建物登記範圍較無爭議，惟雨遮、屋簷非屬供人實際使用之空間，建築登記時不應納為可登記項目。

B. 建築法規之容積計算與建物登記，分屬二事，陽臺、雨遮及屋簷免計建築面積之現行規定無須修正，應檢討的是這些項目得否登記。至建築技術規則建築設計施工編第 1 條宜增列容積樓地板面積之用語定義。

(2) 周委員光宙：

陽臺深度如回復至建築技術規則最初規定之深度 1 公尺，扣除外牆一半厚度及女兒牆厚度，淨身度約餘 80 公分，很難作實際使用。容積之計算與建物之測量登記係屬二事，現行建築技術規則係以具居室性質之空

間納為計算容積之範圍，如容積未浮濫，現行規定應無須修正。

(3) 練委員福星：

- A. 陽臺建築物中佔重要地位，除先前發言所提功能外，尚為設置熱水器之空間，且南部日照強烈，現行規定免計入建築面積之深度 2 公尺已不敷提供南部遮陽使用，故不應將陽臺深度縮減，況目前已有比例上限予以限制。
- B. 雨遮及屋簷之問題在於與主建築物售價相同，造價與售價不成比例，不應縮減雨遮與屋簷免計建築面積之深度，而是應解決建物測量登記問題。雨遮及屋簷面計入建築面積之深度 1 公尺，對節省建築物外殼耗能有正面助益。至於雨遮規定設置於開口上方一定範圍內，應會更好。

(4) 金委員以容：

- A. 雨遮、屋簷及陽臺在建築設計上均很重要，同意雨遮限制設置至於開口左右 50 公分範圍內，惟因雨遮尚具有遮陽之功能，該開口不宜以可開啟者為限。
- B. 產權登記之資訊應透明化。
- C. 建築法規有關免計入容積之各個項目尚屬合理，且已有量的管制，可能是建築技術規則之條文讓監察院有所誤解。
- D. 陽臺深度如縮減，將無法滿足其功能之需求，並造成使用品質降低。另土地使用管制所定建蔽率一直在縮減，故雖然陽臺等免計建築面積之深度較以往增加，但都市空間業不若以往擁擠。

(5) 本部地政司：

- A. 本部已於 98 年 9 月 14 日召開「監察院糾正本部建築法規不斷放寬免計入容積項目，及未健全建物登記法制，影響消費者權益等事宜」會議，涉及登記項目部分，後續將依該會議之結論廣續召開會議檢討。
- B. 有關涉及不動產交易定型化契約部分，本部已提案修正，明列包含項目，並將主建築與附屬建物之計價分別明列。

(6) 費委員宗澄：

A. 建築技術規則最初有關容積率之規定，地下層免計容積，後於修正該規則將地下層亦納入容積時配合將常設置於地下層之停車空間、機電設備空間及防空避難設備列為免計容積項目，之後增列之免計容積項目，係逐步反映建築技術規則歷次修正增加之空間，本案建議得規定免計容積之總量予以管制。

B. 現行免計容積之總量已不宜再增加，另由於各種不同型態建築物對各免計容積項目需求不同（例：辦公大樓對陽臺之需求較少，對機電設備空間需求較多，集合住宅則反之），為合於各類建築之合理需求，不勉強設置無需求之空間事後再移作與原設置目的不符之使用，宜於現行免計容積總量下允許各項目設置比例自由調配。

(7) 臺北市建築管理處：

本市執行建築管理業務時，已限制雨遮需設於開窗上方左右各 50 公分範圍內。

(8) 中華民國消費者文教基金會：

A. 本會於 96 年即提出有關房地產交易與登記面積間之問題，有關建築法規免計入容積項目部分，係被牽連出來的議題，如免計容積項目有其作用及合理的立法來由，欲維持現行規定，個人無意見。

B. 建築法規有建築面積、總樓地板面積、容積樓地板面積，於計算停車空間時又另有總樓地板面積之算法，對消費者而言易生混淆，宜利用本次機會離清，讓消費者及一般民眾亦於理解。

C. 有關台北市及台北縣認定為雨遮之範圍，建築技術規則宜比照納入使全國有一致的規定，尚有部分個案將過樑亦登記為雨遮，甚不合理。

D. 建物是否登記應視其空間之內涵，而非登記其附著之物。

(9) 中華民國建築師公會全國聯合會：

A. 不論都市計畫中之容積管制或為規範建築規劃、設計、施工、構造、設備所定之建築技術規則，均非為管理房屋買賣或產權登記為目的所制定。消費者對房屋買賣之坪數認定，應以買賣合約及地政機關登記之

內容為依據，並非以建管機關所核發之使用執照的樓地板面積來登記，如擬解決消費者對坪數認定之疑慮，應由管理房屋買賣即地政單位之登記制度著手，而非由規範建築物規劃、設計及施工之建築技術規則來要求。經檢視建築技術規則中對免計入容積之相關規定，經多年實際運作，尚稱妥適，目前尚無修正之必要。

- B.陽臺及屋簷突出深度應維持 2 公尺，因陽臺已列百分比管控，亦有機能性的使用。雨遮是綠建築的需求，應維持 1 公尺深度，至因無人進入，是否列入登記應於建物測量登記規定檢討，而非檢討建築技術規則。
(台北市建築師公會許理事長俊美)

(10) 本署建築管理組謝組長偉松：

- A.雨遮、屋簷及陽臺等除不計入容積，亦不計入建蔽率，故建築物實際有投影的部分一直往外擴充，造成既有建築物辦理變更使用等後續改善無空地可供使用，致改善困難。且陽臺常在設計時即預作領得使用執照後違規使用之空間，故宜依費委員宗澄之建議，將免計容積項目全部納入容積計算，如需設置陽臺則納入計算容積，避免設置不必要之陽台事後再行違規。
- B.另有關本部前有關地上一層設置之平臺，於其直上方有遮蔽物投影之範圍註記為陽臺之解釋令，衍生許多建築物於領得使用執照後申請補登陽臺，造成許多紛爭，該解釋令應另案廢止。
- C.建議將陽臺免計容積之深度適度縮減，至容許設置之面積總量仍維持現行之 1/8 或 8 平方公尺。
- D.陽臺、雨遮及屋簷之檢討，短期可與建物測量登記法規之修正相互搭配，如雨遮及屋簷不列為測量登記項目，則建築技術規則該部分規定可考量無須修正。另長遠來看，陽臺宜計入容積，此節涉及建築技術規則建築設計施工編第 162 條大幅修正，應另案審慎檢討。

(11) 郭委員敏能：

- A.如縮減陽臺免計建築面積之深度，所需設置達陽臺

面積上限之寬度增加，可能會導致更多以標示投影線方式之陽臺，犧牲陽臺之功能且未能達修法目的。

B.以高雄市之執行方式，已不可能再出現標示投影線於地上一層之陽臺。

(12) 中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會：

監察院關切「維護消費者權益」，應由「交易資訊充分揭露」著手。至於建築法規修正，仍應回歸建築專業考量。

(13) 臺北縣政府（書面意見）：

A.建議建物登記單位確依建管使用執照之面積登記，勿以建物外皮為登記範圍，以求一致。

B.雨遮雖無居住使用功能，但可遮陽遮雨，建議於目前階段雨遮不予登記，但不宜限制建築設計。

(14) 基隆市政府（書面意見）：

陽臺深度應考量其使用之功能性，修正與否無意見。另雨遮設置，目前本市要求需設在開口兩側各60公分範圍，而考量防範爾後違規使用，建議如會議資料所擬，縮減為50公分，然實際問題仍在於可登記產權可計價出售，造成業者拼命加設雨遮之現象，故可登記產權為最大誘因。

(15) 苗栗縣政府（書面意見）：

應由交易透明化及登記合理化去檢討消費者購物時遭遇諸多不合理之現象，另現有建築技術規則所定之陽臺深度係考量設計之彈性及民眾使用需求，恐不宜再回復過去之深度。

(16) 嘉義縣政府（書面意見）：

1樓設置陽臺不但不合理，且實務上無法使用，僅為了辦理產權登記，建議檢討建築技術規則解釋函令，將上方遮蓋物於1樓平臺之投影範圍不稱為「陽臺」，以避免1樓之陽臺使用名不符實。

3.結論：

(1) 雨遮、屋簷及陽臺等突出於建築物外牆中心線外免計建蔽率及容積樓地板面積部分，經與會人士

討論多建議宜維持現行規定，惟建議建物測量登記法規修正時，將雨遮及屋簷列為不得登記項目。

- (2) 修正建築技術規則將陽臺列為計算容積項目乙節，因須與土地使用管制規定協調，列為修正建築技術規則建築設計施工編第 162 條檢討，另組專案小組研議，惠請費委員宗澄擔任專案小組召集人。
- (3) 本部 83.9.22 台內營字第 8388396 號函釋「於建築圖面上地面層外牆中心線或柱中心線或區劃中心線以外直上方有遮蓋物之投影範圍加註『陽台』，非法所不許」，另案辦理停止適用。

(二) 機電設備空間：

1. 說明：

修正方向建議如次：

- (1) 明定免計容積者應位於共用部分。
- (2) 按建築物樓層數，分別檢討機電設備空間與安全梯之梯間……等面積之和得免計容積之上限。

2. 發言摘要：

(1) 中華民國消費者文教基金會：

免計容積之機電設備空間應限設於共用部分，且現行規定位於專用部分僅限制淨寬度，未限制長度，長度亦應有上限。

(2) 中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會：

A. 有關內政部解釋淨寬度 2 公尺以下之機電設備空間得設於專用部分，其原始立意係供設置空調室外機，對美化都市景觀有正面助益，現行執行偏差係因配套措施不足。

B. 各戶機電設備（如空調主機、洗乾衣、電熱水、濾水設備等）應准其規劃專有機房，較為合理。

C.另建議修正建築技術規則建築設計施工編第 162 條第 1 項第 2 款，將共用部分之「管道間、電梯機道」納入 15%檢討，可減少主管機關使用管理之困擾，同時滿足建築物機能需求，引導充實各樓層電梯、管道間等垂直服務空間。

(3) 金委員以容：

贊同住宅之機電設備應設於共用部分，但商業空間等其他真正需要獨立空調機房之建築用途，因使用型態不同，仍應允許其設於專有部分。

(4) 郭委員敏能：

同意住宅之機電設備空間限制設於共用部分，但建議位於專用部分內之管道間不能限制其應共用。

(5) 費委員宗澄：

當初訂定機電設備面積之比例上限，確實權衡上有所困難。

(6) 臺北市建築管理處：

本府定有機電設備空間配置規範，有詳細規範事項，該規範執行以來，機電設備空間設置已較合理，可供研修建築技術規則之參考。

(7) 練委員福星：

贊成明定免計容積之機電設備限設於共用部分。另管制面積容積之上限，應可檢討。

(8) 中華民國建築師公會全國聯合會：

免計入容積者，應位於共用部分，參考台北市政府單行法規之管控，可趨於合理。本次監察委員應消費者反應之「灌虛坪」事宜，係出於交易資訊的不夠明確，項目、分類與標示坪數混合標示而導致，故本次的糾正應由建物測量登記規定著手，不宜擅自更動既有法制規定。(台北市建築師公會許理事長俊美)

(8) 臺北縣政府 (書面意見)：

機電設備於室內違規及陽臺外推違規部分，建議依費委員意見，由容積控管修正建築技術規則建築設計施工編第 162 條，並配合都市計畫土地使用管制作通盤之規範。

(9) 基隆市政府 (書面意見)：

A. 機電設備空間評定免計容積者應設於共用部分，應再限制其長、寬尺寸，否則以目前規定僅限制淨寬不得大於 2 公尺，但長度無限制，本市發現有設計案為符合第 162 條規定，中間再以磚牆隔開分別為 1.5 公尺 2 間，故建議長度仍應加以規範。

B. 礙於各項設計用途，部分需計入容積，部分不需計入，設計建築師為因應起造人之要求，往往絞盡腦汁，而行政部門也為了審查傷透腦筋，故長久之計，建議應朝整體容積再給予若干額度後，全部均計入容積，如此設計者可依其實際需求設計，行政部門於審查時亦可因單純而縮短審查時程。

(10) 嘉義縣政府（書面意見）：

建築技術規則建築設計施工編第 162 條免計入容積檢討之空間，建議以增加容積之方式，將所有免計入容積之空間全部計入增加之容積，以避免建商以不合理之使用空間申請，再違規使用之情形，全部計入增加之容積，以杜紛爭。

3. 結論：

免計容積之機電設備空間原則上應設於共用部分，至因其他不同使用型態之建築物有另設於專用部分之需求，需再進一步討論，因均涉及建築技術規則建築設計施工編第 162 條修正，請依前項討論事項決議，一併納入專案小組討論，並參考台北市建管處之機電設備空間配置規範。

(三) 其他免計容積項目，是否一併納入檢討：

臺北市政府（書面意見）：

住宅區地面層自設汽、機車位計入容積檢討，以避免地面層停車空間違規使用；至商業區因有區域停車需求，可維持不計入容積規定。

七、討論事項二：有關鼓勵建築物增設停車空間及設置開放空間獎勵總樓地板面積規定，逐步回歸土地使用容積總量管制規

定。

(一) 說明：

鑒於停車空間依設計施工編第 162 條得免計入容積樓地板面積，且現行鼓勵建築物增設停車空間及設置開放空間獎勵總樓地板面積規定，均涉及土地使用容積總量管制，似宜逐步回歸土地使用管制法令規定予以規範，爰擬配合檢討修正建築技術規則建築設計施工編第 59 條之 2 授權地方政府訂定獎勵停車空間要點之規定，及同編第 15 章實施都市計畫地區建築基地綜合設計規定，明定該等規定停止適用時間，直轄市、縣（市）政府如認仍有獎勵必要，於當地都市計畫等土地使用管制規定定之，以符合容積總量管制之目的。

(二) 發言摘要：

1. 練委員福星：

獎勵停車原訂定目的即為協助解決公共停車空間不足，如驟然停止適用，許多都市更新案件將難以推動。如由地方政府因應當地需求決定何處適用，應先劃定並公佈適用及不適用區域，並公佈一定年期後方停止適用。

2. 費委員宗澄：

基於現今能源政策宜朝減少停車的方向引導，以台北市為例，目前許多實施交通影響評估之案件會因停車數量過多而難以通過評估，紐約市市區內即禁止建築物設置停車場，停車位的設置尚需考慮是否合於需求。

3. 中華民國消費者文教基金會：

建築法規有關放寬容積之規定宜回歸都市計畫，並做交通影響分析，於適用區域方給予獎勵。

4. 中華民國建築師公會全國聯合會：

(1) 如增設停車空間獎勵規定停止適用，都市區每單位面積之房價將會提高，建議本議題另案再與都市計畫整合。(吳建築師聖洪)

(2) 廢止獎勵停車規定乙節，應深入研究再訂落日條款，才不致影響土地市場之穩定性。(台北市建築師公會許理事長俊美)

5. 郭委員敏能：

臺北與高雄都會區有捷運系統，但其他地區尚無，仍有獎勵增設停車空間之需求；另開放空間有提供都市綠地之功能。本議題之獎勵樓地板面積，並不會增加購屋者公共設施負擔，以高雄市為例，樓地板面積增加但人口未增加，所增加之樓地板面積使每人平均居住樓地板面積變大。建築技術規則上開獎勵規定，有母法的功能，可由地方政府決定予以獎勵的地區。

6. 練委員福星：

停車獎勵不宜斷然廢止，建議明定時間，如五年到期即予廢止，可減少衝擊。至開放空間建議保留現行規定，以促使更多公共開放空間供公眾使用。

7. 內政部地政司：

有關停車空間消費較大的爭議，在於未購買停車位者共用部分分配停車空間的面積。

8. 台北市建築管理處：

本市刻正修正「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」，修正草案擬自修正後第4年逐年減少獎勵額度5%，至修正後滿第6年該要點即停止適用。

9. 中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會：

- (1)「增設停車獎勵」、「綜合設計獎勵」行之有年，對紓緩交通問題、減少建蔽率及提供綠地有其效果，且仍有需求，更成推動都市更新之關鍵誘因，若從源頭刪除，恐無法銜接，致阻卻更新。
- (2)若有因地制宜需要，另訂於個別都市計畫之土地使用管制事項，因通盤檢討曠日費時，建議於都市計畫法規規定。
- (3)以北市為例，「停獎」及「綜合設計獎勵」執行多年，獎勵增加容積，人口不增反減，並無失控情形。
- (4)本項建管與都計整合性議題，非關監察院「公設比、消費者權益」議題，建議另案再作檢討。

10. 本署都市計畫組：

有關建築法規給予總樓地板面積之獎勵事項，宜回歸個別都市計畫規範，目前尚未考量於都市計畫法規中規定。

11. 臺北縣政府（書面意見）：

有關停車獎勵及開放空間獎勵，建議回歸都市計畫土地使用管制規定，以符合容積總量管制之目的，惟需有緩

衝期。

12.基隆市政府（書面意見）：

建議回歸土地使用容積總量管制規定，理由如下：

- A.開放空間案件，其所留設之開放空間並無完全真正做到開放之目的，因為設計於基地範圍內，門口警衛一設，誰也進不去。
- B.另獎勵部分，以實際來看，增設之停車位並無提供出來供公眾使用，反而讓起造人可多賣車位又多爭取可建之樓地板面積，對政府而言，無獲得可資改善停車問題之功效，且衍生管理之困擾。
- C.地方政府如認有需要，可視該區都市計畫等土地使用管制規定定之即可。

13.宜蘭縣政府（書面意見）：

建築技術規則免計容積、停車獎勵、開放空間容積獎勵，涉土地使用強度、都市計畫容積管控，應回歸各地方之都市計畫土地使用管制。

（三）結論：

本項議題與會代表分別有正反意見，後續將再深入溝通，以建立共識。

八、散會。