

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：徐佳琳
電話：03-3322101#6111
電子信箱：80024153@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市建築師公會

發文日期：中華民國115年3月20日
發文字號：桃建使字第1150022770號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (380360200G_1150022770_ATTACH1.pdf)

主旨：檢送內政部國土管理署115年3月6日開研商集合住宅分戶
牆上之防火門設自動關閉裝置及透天住宅法定停車位前後
緊鄰停放事宜會議紀錄1份，請查照。

說明：依內政部國土管理署115年3月13日國署建管字第
1151044781號函辦理。

正本：桃園市建築師公會、桃園市建築物公共安全檢查商業同業公會
副本：本處使用管理科



本案依分層負責規定授權業務主管決行

內政部國土管理署 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：孫立言

聯絡電話：(02)87712345#2693

電子郵件：gogo@nlma.gov.tw

傳真：(02)87712709

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國115年3月13日

發文字號：國署建管字第1151044781號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (1151049054_1151044781_115D2011347-01.pdf)

主旨：檢送本署115年3月6日召開研商集合住宅分戶牆上之防火門設自動關閉裝置及透天住宅法定停車位前後緊鄰停放事宜會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本署115年3月2日國署建管字第1151013113號開會通知單續辦。

正本：歐主任秘書正興、楊委員逸詠、林委員慶元、楊委員檔巖、蔡委員匡忠、高委員文婷、經濟部標準檢驗局、內政部消防署、內政部建築研究所、各直轄市政府、中華民國防火門商業同業公會、臺灣省不動產建築開發商業同業公會聯合會、中華民國全國建築師公會、財團法人台灣建築中心、財團法人消防安全中心基金會
副本：立法委員蘇巧慧國會辦公室、立法委員張智倫國會辦公室、內政部國土管理署公關室(均含附件)



內政部國土管理署會議紀錄

- 一、開會事由：研商集合住宅分戶牆上之防火門設自動關閉裝置及透天住宅法定停車位前後緊鄰停放事宜
- 二、開會時間：115年3月6日(星期五)下午2時30分
- 三、開會地點：本署B1第三會議室
- 四、主持人：歐主任秘書正興
紀錄：孫立言
- 五、出(列)席單位及人員：如簽到簿
- 六、討論事項一：集合住宅分戶牆上之防火門是否維持現行規定，應設開啟後可自行關閉之裝置。

發言摘要：

(一)臺灣省不動產建築開發商業同業公會聯合會：

- 1.開發商高度重視住宅公共安全與防火區劃之完整性，但現行強制住戶大門安裝自動關閉裝置之規定，於實際居住環境中已產生反效果，考量台灣進入高齡化社會，此類裝置常造成老人、孩童及身障者使用不便，甚至引發夾傷或阻礙逃生；且國內多數大門採內開設計，若發生火災，迴歸力量與開啟方向將嚴重影響逃生效率。
- 2.重點不在於考量設備成本，而在於民眾使用習慣與無障礙精神之衝突，現狀已有大量住戶因不便而自行拆除，顯示法規與需求脫節；建議國土署暫緩相關規定，研擬差異化管理或開發減輕推力之設計方案，而非將管理責任單方面轉嫁予住戶。
- 3.另外，倘若依照目前的法規設置門弓器，如造成民眾逃生不易，應否由政府負起相關責任？建議再考量民眾習慣斟酌是否應強制要求設置類似裝置。

(二)中華民國防火門商業同業公會：

- 1.建築技術規則建築設計施工編第76條「免用鑰匙即可

開啟」之規定，原意應指公共區域之逃生門，不應生硬套用於具備上鎖需求之住戶大門；實務上，住宅之防火門動輒重達 150 公斤以上，現有自動關閉裝置不僅操作困難且易損壞，即便採用地鉸鏈或自動迴歸鉸鏈，開啟所需力道也隨之加倍。

2. 不能將過去火災案例完全歸咎於門未關閉，應探討「大區劃」防火概念，若已有其他配套防火措施，是否仍需強制每一住戶大門個別安裝自動關閉裝置，應有視裝置位置差異化管理之討論空間。

(三) 中華民國全國建築師公會：

支持針對不同強度空間實施差異化管理。現行法規過於單一，未能區分公共空間與住宅私領域之特性，尤其是「不上鎖」規定應不適用於住宅；法規應回歸功能導向，而非一味採取僵化的單一規格，以符合住宅實務需求。

(四) 臺北市政府：

門弓器應否設置屬於建築師簽證項目，執照審查時無需就此審查，但室內裝修均會要求建築師依規定辦理；另針對公安申報部分，均依原核准圖面要求檢討。

(五) 臺南市政府：

使照執照查核時並不會特別檢查門弓器，而著重於防火門本身之設置，公安審查也是要求符合原核准圖說。

(六) 高雄市政府：

屬建築師簽證項目，執照審查時同樣不會就此項目進行審查，另公安部分，如有需要將再於會議後提供本市作法。

(七) 新北市政府：

現行規定確實造成實務使用之不便，應於立法目的

與日常便利間尋求平衡；建議未來可朝向開發與「消防連動」之裝置，使其在火災發生時才啟動自動迴歸機制，平時則不影響門扇之操作；這種智慧化設備不僅能解決現有矛盾，亦是產業界未來之重要商機。

(八)楊委員逸詠：

火災發生初期具有高度不確定性，起火戶以外之鄰居往往難以即時察覺；因此，防火區劃之核心功能即在於將火煙侷限於單一單元內。實務觀察顯示，住戶於避難當下多處於極度驚慌之狀態，一心求生而難以確保能隨手關門，若任由起火戶門戶大開，火災所產生之濃煙將迅速蔓延至公共空間；基於此項不可控之人為因素，維持防火門具備自動關閉之功能，實為防止火煙外溢、保障整體樓層安全之關鍵防線。

(九)林慶元委員：

應透過硬體設備確保安全，而非依賴緊急狀況下的人為行為；未自動關閉門扇導致傷亡已有具體案例，可參考日本等國外經驗，住宅防火門亦要求具備自動關閉功能；針對弱勢族群之使用障礙或噪音問題，應透過技術研發與隔音門產品解決，而非以此為由犧牲確保安全之裝置。技術與成本增加相較於人命安全微不足道，設計應以最高標準守護居住安全。

(十)楊檔巖委員：

在集合住宅中，走廊是極為重要的安全區劃，因此安全考量必須優先於便利性；以臺北市室內裝修審查為例，實務上皆強制要求安全梯方向之門扇加裝自動關閉裝置。雖然民眾普遍不喜門弓器，但若產品導致使用不便，應是精進產品設計（如推力標準），而非直接棄守住宅區劃之安全性。

(十一)蔡匡忠委員：

防火區劃之維繫功能不應有任何打折，針對避難弱者所面臨的開門困擾，建議產業界應研發新型態之配套產品，以確保在維繫區劃完整性之核心前提下，同步解決日常使用的便利性問題，不應在安全標準上妥協。

(十二)高文婷委員：

- 1.住戶防火門設置之主旨在於「火災區劃」以阻擋火煙蔓延，而非單純的「避難逃生」；由於住宅火災警覺性最低，區劃標準理應更嚴格。必須導正的是，法規要求的是自動「回歸」之功能，而非限定使用「門弓器」，產業界應可視此為進步契機及商機，開發更多元且不影響民眾使用之裝置。
- 2.«不上鎖»規定係指避難路徑中之門扉，住家大門作為避難起點，本可上鎖，此點不應混淆；現行規範雖有討論空間，但住宅門之區劃重要性不容忽視。

結 論：

- (一)目前討論之自動關閉規定係屬既有法規之落實，而非新定法規之發布，故在法理上並無所謂「緩衝期」或「暫緩實施」之問題。國土署理解公會反應民眾對於「不便利」的心理，但解決之道並非廢除規定，而是應推動產品之改良與多樣化；法規既已界定「自動回歸」之功能需求，至於達成手段不侷限於傳統的門弓器或地鉸鏈，未來可朝向「智慧化」發展，例如開發平時鬆開、火災時連動時啟動自動回歸功能之裝置，以兼顧平時之便利與緊急時之安全。
- (二)國土署尊重各方意見並將確實納入會議紀錄，作為未來調整執行細節之參考，但現階段各建築師於設計時仍應依法落實防火區劃之完整性。
- (三)後續建議業界與標準檢驗局合作，開發如消防連動機制、自動回歸鉸鏈等多元產品；同時，建請經濟部

標準檢驗局基於高齡化社會及照顧行動不便者之需求，評估檢討關門器與地鉸鏈開閉速度標準。

七、討論事項二：單一所有權透天住宅法定停車位前後緊鄰停放設置議題。

發言摘要：

(一)臺灣省不動產建築開發商業同業公會聯合會：

- 1.現代家庭車輛持有數顯著提升，現行透天建築之停車空間規範已難以滿足市場剛性需求，故強烈建請主管機關放寬單一門牌且屬同一所有權人之住宅，准予將法定停車位採「前後縱向」配置。
- 2.於建築實務中，基地面寬與縱深往往受限於都市地段特性，若強求每臺車輛皆需具備獨立進出通路，將大幅壓縮建築效能，進而導致銷售端與消費者預期間的嚴重落差；因此，允許前後車位彈性配置，不僅能提升私人產權內之空間利用率，亦是緩解整體都市停車供需失衡的務實對策。
- 3.建議類比機械式停車場之運作邏輯，即便未具備獨立通路，只要能透過內部調度確保車輛進出不干涉他人權益，即具備法定停車空間之實質功能。由於透天建築產權單一，屋主內部挪車行為並無外部性影響，行政機關應賦予更高之空間處置自由。
- 4.針對實務上擔憂車庫遭違規改建為客廳之疑慮，應屬後續使用管理與查核之範疇，不應因潛在的違規風險，而於設計審核階段採取過度防範之手段，全面扼殺合理的設計彈性；若能延續過往部分地方政府之行政實務，將有助於落實符合當前社會生活形態之法制環境。

(二)臺南市政府：

以往確實有發過停車位前後緊鄰排列這種型態的建

照，但在函釋出來後就此種規劃方式已不再核准類似的作法。

(三)高雄市政府：

本市也不會核准類此方式的停車設置，但 83 年函釋說明機械式停車位可以交換鑰匙，也有機械式停車位是沒有機坑的作法，而前後移動的方式類同於本次討論的停車模式，是否可以類推適用，應可進一步討論。

(四)臺北市府：

臺北市透天形式的建築較少，因此也較少遇到類似的問題，但也同樣不會核准此類停車位設置方式，另外方才提到的機械式交換鑰匙的作法，本市曾有參考該函釋核發執照。

(五)新北市政府：

關於平面停車位之核發，本府堅持必須各自具備獨立車道組成之原則方得准許。針對部分建築基地縱深較長之情形，其超出標準車位之空間僅能視為額外之使用空間，不應計入第二個法定停車位之範疇；在實務管理上，過去曾有因「交換鑰匙」調度而引發紛爭並導致訴訟之案例。

(五)國土管理署建築管理組：

過去亦有免計停車位遭濫用轉為室內空間之經驗，故停車空間非法容積化之風險不應被忽視；在法規解釋上，機械式車位因具備明確之移動機制，於技術規則中尚存彈性空間，然平面前後停車位則缺乏此類物理機制，難以採相同邏輯放寬；若中央對此做出過於寬鬆之解釋，未來恐面臨法制層面之挑戰與風險。針對地方特殊需求，可參考其他縣市政府都市計畫細部計畫。

(六)高委員文婷：

新建建築物所衍生之停車需求應貫徹「內部化」解

決原則，都市計畫單位在設定容積時，應同步考量面寬狹窄之透天建築等常見形態；若給予高容積卻不容許因應基地特性採前後停車，顯失合理。建議秉持建築技術規則建築設計施工編第 59 條「因地制宜」之精神，若上位計畫支持此類空間形態，屬同一戶所有之前後停車配置建管單位在核發執照時亦應配合支持。

(七)楊委員逸詠：

此舉將導致停車空間變相「容積化」，重蹈過去透天車庫常被違規改為客廳之覆轍，變相增加建築物可使用面積；此外，基於公共利益考量，前後移車時若車輛暫時占用公共道路，將造成交通不便，此係將私人利益建立在犧牲社會公共空間之基礎上。若貿然開放，恐引發各類住宅型態效法，導致整體停車環境惡化。

(八)蔡委員匡忠：

前後停車若僅屬「權宜之計」，應避免將其法制化，以免政府背負誤導或支持不合理設置之爭議；就單一產權之透天厝而言，內部調度不影響他人，在邏輯上具備合理性，然而，其核心前提必須是移車過程絕不影響公共交通，且不得對社會公益造成任何損害，方有討論之空間。

(九)林委員慶元：

現行法規並無根本性問題，癥結點在於建築設計本身；開發案可透過擴大基地規模或進行綜合性開發，從設計端優化出符合規範之兩個獨立停車位，而非尋求「交換鑰匙」之權宜之計。若銷售時承諾具備兩車位，實際交付卻未達法定標準，將引發嚴重之消費糾紛，開發單位不應以此類規避手段取代應有之設計責任。

結 論：

(一)停車空間及車道之設置方式法令已有明文，前後停車

位等配置方式涉及公共利益之侵害與交通衝突，特別是車輛調度過程中可能造成之道路佔用問題，具備顯著的負面外部性。

(二)針對地方政府因地制宜之特殊需求，建議宜由都市計畫及建築管理等機制進行研析，再透過地方制度之授權，制定比中央法規更具在地化與詳細性之標準，方能在確保都市空間品質與交通安全之前提下，兼顧不同建築形態之實務需求。

八、散會。

內政部國土管理署會議簽到單

一、開會事由：研商集合住宅分戶牆上之防火門設自動關閉裝置及透天住宅法定停車位前後緊鄰停放事宜

二、開會時間：115年3月6日(星期五)下午2時30分

三、開會地點：本署B1第三會議室

四、主持人：歐主任秘書正興

歐正興

紀錄：孫立言

五、出(列)席單位及人員：

楊委員逸詠	楊逸詠			
林教授慶元	林慶元			
楊委員檔巖	楊檔巖			
蔡教授匡忠	蔡匡忠			
高委員文婷	高文婷			
出席單位名稱	職稱	簽名	職稱	簽名
內政部消防署	科長	吳明心		
內政部建築研究所		王天志		
經濟部標準檢驗局		楊佩璇		三宜
臺北市政府	專委	吳瑋瑩		
新北市政府	股長	黃信銘		
桃園市政府				
臺中市政府		(請假)		

臺南市政府	工程師	蔣婉君		
高雄市政府	吳從文			
中華民國防火門商業同業公會	劉敬	陳永國		
	許序新			
	李祐安			
臺灣省不動產建築開發商業同業公會聯合會	吳國賢			
	林上立			
	董華昌			
	陳建宏			
		王筠光		
中華民國全國建築師公會	張錦峰			
財團法人台灣建築中心	徐杰凱			
財團法人消防安全中心基金會				

本署建築管理組：

陳組長威成	陳威成
陳副組長清茂	陳清茂
盧簡任正工程司昭宏	盧昭宏
朱科長芳毅	朱芳毅