

# 新北市政府工務局 103 年第 7 次建築管理法規研討會議紀錄

時間：中華民國 103 年 12 月 17 日（星期三）下午 3 時

地點：新北市政府工務局 5F535 會議室

主席：康科長佑寧、林主任委員忠慶

記錄：汪俊男建築師

與會人員：

- 一、新北市政府工務局建照科：陳股長嘉興、林技士紹傑、陳技士莉菁、何技士文群。
- 二、新北市政府工務局公寓大廈管理科：吳技士冠誼。
- 三、社團法人新北市建築師公會：鄭理事長宜平、洪常務監事迪光、黃建築師潘宗、劉建築師如梅。

壹、前次會議紀錄確認：略。

貳、本年度歷次會議待辦事項之後續辦理情形：略。

參、建管提案（共三案）：

1. 有關建造掛號後未領得執照前，擬合併相鄰畸零地，建請得比照適用 103 年工作手冊(03-18)之原則，詳如說明，提請討論(詳 p. 2)。
2. 建請公寓大廈梯廳得免與管理委員會實體區隔，詳如說明，提請討論(詳 p. 3)。
3. 有關辦理建造執照申請時，擬切除建築基地內之共同壁下側部分基腳構造，如經確認結構安全無虞時，得免檢附鄰地所有權人同意書，詳如說明，提請討論(詳 p. 4)。

肆、臨時提案：無。

伍、散會(下午 5 時)。

## 提案一

有關建造掛號後未領得執照前，擬合併相鄰畸零地，建請得比照適用 103 年工作手冊(03-18)之原則，詳如說明，提請討論：

- 一、 經查 103 年工作手冊(03-18)敘明：領得建造執照後合併相鄰畸零地，該畸零地之容積樓地面積，應依現行法令規定之基準容積檢討後納入者，得適用內政部 87 年 7 月 2 日台內營字第 8772186 號函示（詳附件一）。
- 二、 倘於建造執照掛號後始擬將週邊畸零地納入申請基地，且不因增加畸零地而改變原申請之容積率（如面臨道路寬度變寬，造成基準容積率提高等情形），鑑於確保領得建造執照前後之容積基準並未改變之情事（畸零地依現行法令規定之基準容積）及情形之下，建請同意未領得建造執照前可比照適用前述 103 年工作手冊(03-18)原則辦理。

## 提案一討論結果

除建築基地因屬相鄰畸零地之唯一合併土地、或合併因重測後衍生畸零地等情形，得視個案情形專案研處外，餘於領得建造執照後再行合併相鄰畸零地時，始得引用內政部 87 年 7 月 2 日台內營字第 8772186 號函釋規定辦理。

----- (提案一結束分隔線) -----

## 提案二

建請公寓大廈梯廳得免與管理委員會實體區隔，詳如說明，提請討論：

- 一、內政部營建署 103 年 7 月 30 日營署字第 1032913472 號函示(略以):「…，建築法、建築技術規則及公寓大廈管理條例並無明文規定梯廳及管理委員會使用空間之間應實體區隔…以虛線標示梯廳或人行通道位置並依建築技術規則檢討容積總樓地板面積之執行方式，於法並無不可。…」。(詳附件二)
- 二、續前，鑑於梯廳、通道及管委會使用空間均屬於社區的公共設施，其經常以大空間型式共同連通或以輕隔間活動區隔，建議同意參照前揭內政部營建署函示原則辦理。

## 提案二討論結果

為維持管理委員會使用空間之合理性，依新北市政府工務局 103 年 8 月 15 日北工建字第 1031460788 號函、103 年 9 月 3 日北工建字第 1031646864 號函述原則所示，梯廳與管理委員會使用空間應「實質區隔」為兩個不同空間，惟得免以「實牆區劃」區隔（詳附件三）。

----- (提案二結束分隔線) -----

### 提案三

有關辦理建造執照申請時，擬切除建築基地內之共同壁下側部分基腳構造，如經確認結構安全無虞時，得免檢附鄰地所有權人同意書，詳如說明，提請討論。

- 一、有關共同壁在地面層以上部份，依規定不計入基地面積內，且予以保留不予拆除。
- 二、至於須拆除共同壁下側之部份基腳(詳附件四，且拆除部份為本地號內之部份基腳)，建請於經結構技師簽證確認結構安全無虞後，得免再檢附鄰地所有權人同意書。

### 提案三討論結果

依據法院相關判例，如共同壁(含基礎構造)在物理上相互連接、使用上密切相鄰且彼此在安全上休戚相關，依民法相關規定應屬共同壁兩側所有權人所共有。基於維護公共安全，此類共同壁(含基礎構造)之拆除，除經結構技師簽證確認結構安全無虞外，仍應檢附其相鄰所有權人同意書。

------(提案三結束分隔線)-----

|      |   |
|------|---|
| 編號   | 03-18 (新增)  |
| 依據   | 103.05.07 北工建字第 1030810393 號函   |
| 案例   | 關於領得建造執照後合併相鄰畸零地辦理變更設計案法令適用疑義   |
| 處理原則 | <p>一、按內政部 100 年 10 月 17 日內授營建管字第 1000202977 號函示(略以)：「關於領得建造執照之建築物，在處理程序未終結前，擬適用原建造執照申請時之法令不增辦理變更設計，應不增加基地面積。但因畸零地所保留土地於領得建造執照後方達成協議合併使用而增加基地面積者，不在此限。惟其增加部分之允建樓地板面積應依變更設計時之法令檢討，本部 87 年 07 月 02 日台(87)內營字第 8772186 號函已有明示，係指<u>包括畸零地及因畸零地所保留土地達成協議合併使用增加基地面積者</u>，……」，先與敘明。</p> <p>二、另查內政部 87 年 07 月 02 日台內營字第 8772186 號函示(略以)：「在處理程序未終結前申請變更設計，欲適用原建造執照申請時之法令規定，應依下列規定辦理：(一)不增加基地面積。但因畸零地所保留土地於領得建造執照後方達成協議合併使用而增加基地面積者，不在此限。惟其增加部分之允建樓地板面積應依變更設計時之法令檢討。(二)不增加原核准總容積樓地板面積。……」，複查建築法及建築技術規則相關條文，尚無「允建樓地板面積」之相關名詞定義，併同敘明。</p> <p>三、有關因畸零地所保留土地於領得建造執照後方達成協議合併使用而增加基地面積者，該畸零地之容積樓地板面積，應依現行法令規定之基準容積檢討後納入者，得適用上開函令之規定，倘有新增其他法令規定之容積樓地板面積時，則無上開函令之適用。</p> |

----- (附件一結束分隔線) -----

CI  
—  
四  
五  
八

檢送本署一〇三年七月二十五日召開研商「公寓大廈梯廳通往戶外出入口可否直接穿越」會議紀錄一份，請查照。

## 內政部營建署 函

地址：10556 台北市八德路二段 342 號

聯絡人：劉奇岳

聯絡電話：02-87712880

電子郵件：liuu@cpami.gov.tw

傳真：02-87712709

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國 103 年 7 月 30 日

發文字號：營署建管字第 1032913472 號

送別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(1032913472.pdf)

主旨：檢送本署 103 年 7 月 25 日召開研商「公寓大廈梯廳通往戶外出入口可否直接穿越管理委員會使用空間疑義」會議紀錄 1 份，請 查照。

說明：依據本署 103 年 7 月 21 日營署建管字第 1032912703 號開會通知單續辦，兼復社團法人高雄市建築師公會 103 年 3 月 25 日 (103) 高建師法字第 168 號函。

正本：5 直轄市政府、臺灣省 15 縣市政府、中華民國全國建築師公會、社團法人高雄市建築師公會、本署建築管理組（謝組長偉松、黃副組長仁鋼、樂簡任技正中丞、三科）

副本：本署建築管理組



## 研商「公寓大廈梯廳通往戶外出入口可否直接穿越管理委員會使用空間疑義」會議紀錄

壹、會議時間：103年7月25日（星期五）下午2時30分

貳、會議地點：本署107會議室

參、主持人：謝組長偉松

記錄：劉奇岳

肆、出（列）席人員：詳簽到簿

伍、會議討論：（略）

陸、會議結論：

公寓大廈設置之梯廳及管理委員會使用空間係依個案基地條件需求規劃設置，建築法、建築技術規則及公寓大廈管理條例並無明文規定梯廳及管理委員會使用空間之間應實體區隔，臺北市政府103年5月1日府都建字第10311188200號函復以虛線標示梯廳或人行通道位置並依建築技術規則檢討容積總樓地板面積之執行方式（如附件），於法並無不可。至於各地方政府為落實免計容積空間及公寓大廈管理委員會使用空間之管理需求，所為之特別規定，仍請各地方政府本於權責依法自行核處。

柒、散會

CI—四五八

檢送本署一〇三年七月二十五日召開研商「公寓大廈梯廳通往戶外出入口可否直接穿越管理委員會使用空間疑義紀錄一份，請查照。



檢送本署一〇三年七月二十五日召開研商「公寓大廈梯廳通往戶外出入口可否直接穿越管理委員會使用空間」議紀錄一份，請查照。

## 建管組

地址：110臺北市信義區市府路1號低南區1樓建照科  
承辦人：謝政憲  
電話：1999（外縣市02-27208889）轉8518  
傳真：27595769

發文日期：中華民國103年5月1日  
發文字號：府都建字第10311188240號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明二

說明：

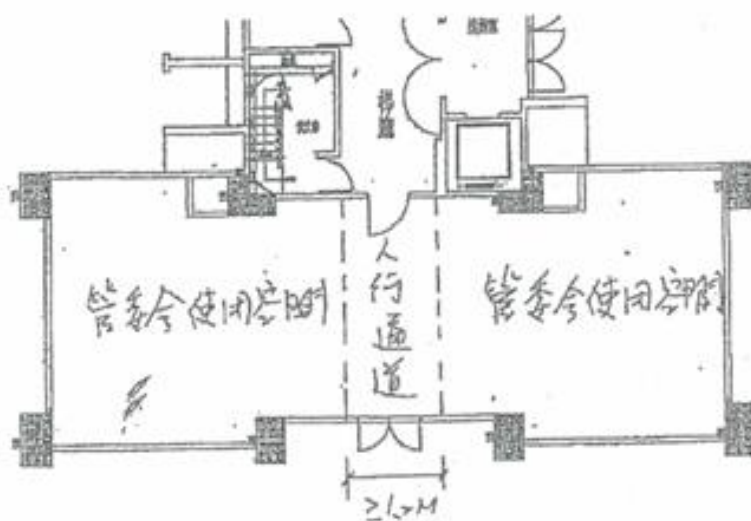
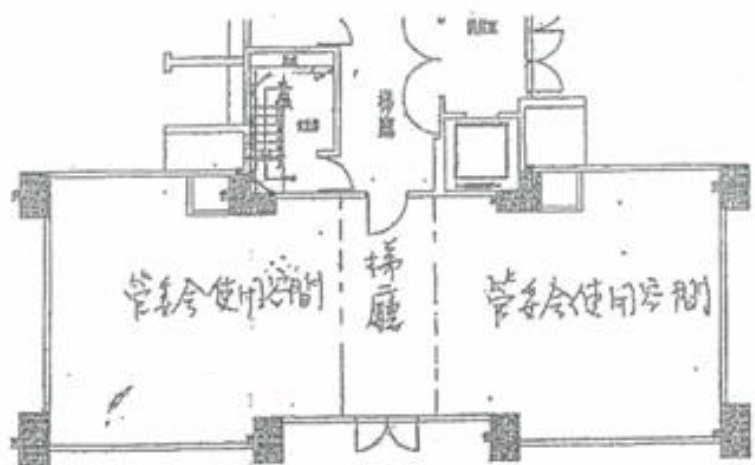
- 一、依 貴署103年4月8日營署建管字第1032906176號函辦理。
- 二、旨揭事項本市建築管理工程處目前執行方式為：
- (一)以虛線標示梯廳位置，梯廳深度若小於2公尺，應計入容積樓地板面積，梯廳深度若大於2公尺，應依建築技術規則建築設計施工編第162條第1項第1款規定檢討梯廳面積是否超過該層樓地板面積百分之十及陽臺面積與梯廳面積之和是否超過該層樓地板面積之百分之十五（附件1）。
- (二)以虛線標示人行通道位置，該人行通道寬度不得小於1.2公尺，並應計入容積樓地板面積（附件2）。

正本：內政部營建署  
副本：

市長 郝龍斌

本案依分層負責規定授權業務主管決行





CI—四五八

檢送本署一〇三年七月二十五日召開研商「公寓大廈梯廳通往戶外出入口可否直接穿越管理委員會使用空間」議紀錄一份，請查照。

----- (附件二結束分隔線) -----

副本

檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府工務局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號5樓  
承辦人：傅俊昇  
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機5829  
傳真：(02)29678534  
電子信箱：AE9314@ms.ntpc.gov.tw



22065

新北市板橋區中山路一段293之1號6樓

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國103年9月3日  
發文字號：北工建字第1031646864號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：更正本局103年8月15日北工建字第1031460788號函說明二為(略以)：「.....，為明確區隔兩個不同空間，並避免後續違規使用，影響住戶逃生安全，仍應維持現行執行方式，以實質區隔為宜。」，請 查照。

說明：依據 本局103年8月15日北工建字第1031460788號函續辦。

正本：新北市不動產開發商業同業公會

副本：內政部營建署、社團法人新北市建築師公會、新北市政府工務局

本案依分層負責規定授權業務主管決行

副本

檔 號：

保存年限：

## 新北市政府工務局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號5樓

承辦人：傅俊昇

電話：本市境內1999、(02)29603456 分機5829

傳真：(02)29678534

電子信箱：AE9314@ms.nipco.gov.tw



22065

新北市板橋區中山路一段293之1號6樓

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國103年8月15日

發文字號：北工建字第1031460788號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關 貴公會函請研議建築物內「梯廳」及「管理室」以實牆區隔疑義一案，復請 查照。

說明：

一、復 貴公會103年8月4日新北不動產字第103061號函辦理。

二、查建築物內「梯廳」及「管理室」各依建築技術規則建築設計施工編第162條1項1款及2款規定免計入容積樓地板面積核算，兩空間分屬不同用途，且所循得免扣容積樓地板之核算依據亦不同，為明確區隔兩各不同空間，並避免後續違規使用，影響住戶逃生安全，仍應維持現行執行方式，以實牆區劃為宜。

正本：新北市不動產開發商業同業公會

副本：內政部營建署、社團法人新北市建築師公會、新北市政府工務局

