

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：何文群

電話：(02)29603456 分機5823

傳真：(02)29678534

電子信箱：AI7130@ntpc.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國105年12月22日

發文字號：新北工建字第1052504666號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送105年9月21日召開之「新北市政府工務局與社團法人新北市建築師公會105年第9次建築管理法規研討會」會議紀錄1份，請查照並轉知所屬會員。

說明：本次會議紀錄電子檔公開於本局網站(法令專區>建築執照管理類>專案會議記錄>局法規會議)，網址：
http://www.publicwork.ntpc.gov.tw/content/?parent_id=11210，敬請貴公會多加利用。

正本：社團法人新北市建築師公會

副本：新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府城鄉發展局、新北市政府地政局、新北市政府工務局施工科、新北市政府工務局使用管理科、新北市政府工務局公寓大廈管理科(均含附件)

新北市政府工務局與社團法人新北市建築師公會

105 年第 9 次建築管理法規研討會議紀錄

時間：中華民國 105 年 09 月 21 日（星期三）下午 4 時

地點：新北市政府 2F 會議室

主席：陳股長志隆、汪主任委員俊男

記錄：林辰熹建築師

與會人員：

- 一、新北市政府工務局建照科：周股長鑫宏、傅技士俊昇、楊技士季儒、李技士淑鈴、何技士文群
- 二、社團法人新北市建築師公會：張力文建築師、傅紀宏建築師、黃森田建築師、崔懋森建築師、黃漢雄建築師、林忠慶建築師、劉如梅建築師、陳叡澧建築師

壹、前次會議紀錄確認：略。

貳、歷次會議待辦事項之後續辦理情形：略。

參、建管提案(共四案)：

- 一、有關角地之認定，以及角地鄰接計畫道路與指定建築線之現有巷道時之高度檢討疑義，提請討論。(詳 p. 3)
- 二、有關新北市政府地政局針對執照圖說兩遮標示方式建議 1 案，建請彙整一致性執行方式，提請討論。(詳 p. 4)
- 三、公有畸零地鄰接之私有土地若皆已建築完成，私有土地得否於取得拆除執照後申請畸零地合併使用證明書，提請討論。(詳 p. 10)
- 四、有關「新北市政府辦理拆除執照申請及管理作業要點」，能否溯及適用，提請討論。(詳 p. 11)

肆、臨時提案(共二案)：

- 一、再次宣達：轉知有關辦理變更使用執照（或建築物一定規模以下免辦理變更使用執照）及室內裝修（或簡易室內裝修）申請案件之檢討方式，請依新北市政府工務局 105 年 9 月 12 日新北工建字第 1051778256 號函內容辦理(詳 p. 12)。

(下頁接續)

二、臨時討論：依據新北市政府工務局 105 年 9 月 12 日新北工建字第 1051778256 號函，關於辦理變更使用執照（或建築物一定規模以下免辦理變更使用執照）及室內裝修（或簡易室內裝修）申請案件之檢討方式是否應有明確適用對象，而非全面以「應以戶或原使用執照核准之區劃範圍為單位」、「以牆壁及防火門窗等防火設備檢討設置」，提請討論。（詳 p. 15）

伍、散會（下午 4 時 20 分）。

建管提案(共四案)

提案一	有關角地之認定，以及有關角地鄰接計畫道路與指定建築線之現有巷道時之高度檢討疑義，提請討論。
現行建築技術規則及內政部函釋，尚無「角地」之定義，則建築基地鄰接計畫道路，他側鄰接指定建築線之現有巷道，且二者相交之處尚有另一基地者，得否認認為「角地」，適用建築技術規則建築設計施工編第 8 條第 2 項之規定， <u>提請討論</u> 。	

提案一討論結果

有關「角地」之定義，係依都市計畫法新北市施行細則第 2 條第 10 款：「位於二條以上交叉道路路口之基地。」(詳提案一 附件 1)之規定辦理，如有認定疑義請向本府都市計畫主管機關確認。另高度檢討是否適用建築技術規則建築設計施工編第 8 條第 2 項之規定一節，查 104 年本市建照業務工作手冊編號 4-1 已有案例在案。(詳提案一 附件 2)

------(提案一結束分隔線)-----

(提案一 附件 1)

第二條

本細則用詞，除建築法及建築技術規則另有規定外，其定義如下：

- 一、基地線：指建築基地範圍之界線。
- 二、道路：指符合下列規定之一者：
 - (一) 依主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。
 - (二) 依法規指定建築線之現有巷道。
- 三、基準容積率：指第三十九條、第五十一條所規定之容積率上限。
- 四、基準容積：指第三十九條、第五十一條所規定之基準容積率上限，與基地面積之乘積。
- 五、法定開挖率：指地下室面積(不含騎樓之開挖部分)除以基地面積(不含騎樓面積)之比值。
- 六、實際開挖率：指建築面積地上及地下各層外牆外皮最大投影面積之總和，除以基地面積之比值。最大投影面積包括地下永久擋土牆設施(連續壁、地下排樁等類似設施)及地下車道等面積。
- 七、前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過二比一者，不限臨接較寬道路之境界線。
- 八、後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或其延長線)形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。
- 九、側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。
- 十、角地：位於二條以上交叉道路路口之基地。
- 十一、前院：沿前面基地線留設之庭院。
- 十二、後院：沿後面基地線留設之庭院。

------(提案一附件 1 結束分隔線)-----

(提案一 附件 2)

第四章 道路及現有巷道類

編號	04-01 (103 年版編號 04-01)
依據	93.09.22 本府工務局建照管理課建管法規研討會議
案例	基地正面臨接計畫道路、側面或背面臨接現有巷道者，有關依建築技術規則建築設計施工編第 164 條檢討面前道路之陰影面積方式。
處理原則	依建築技術規則建築設計施工編第 166 條，本編不適用於實施容積管制地區之規定未排除本編第 8 條，故基地正面臨接計畫道路或指定建築線之現有巷道，基地他側同時臨接較寬道路經指定建築線之現有巷道並為角地者，得依同編第 8 條規定辦理。

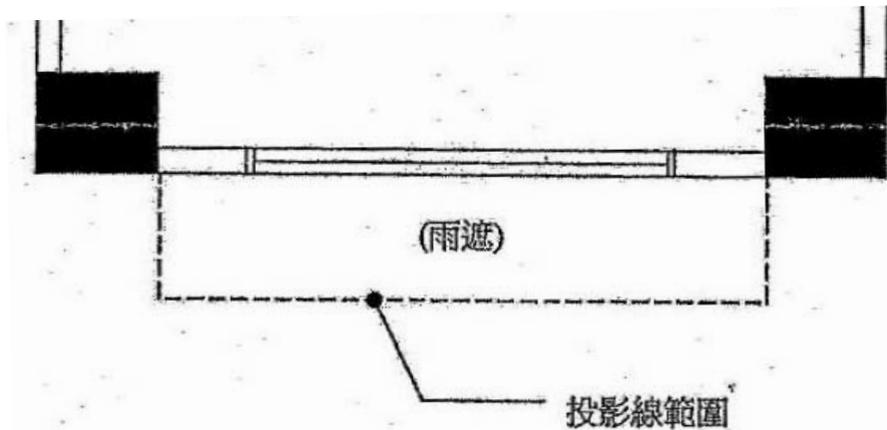
------(提案一附件 1 結束分隔線)-----

建管提案(共四案)

提案二	有關新北市政府地政局針對執照圖說雨遮標示方式建議 1 案，建請彙整一致性執行方式，提請討論。
一、依據新北市政府工務局 105 年 8 月 31 日新北工施字第 1051666375 號函轉知地政局 105 年 8 月 29 日新北地測字第 1051641338 號函辦理。 二、有關該函建議雨遮標註方式比照臺北市 1 節(詳提案二 附件 1)，似屬可行，建議本市申請建築執照圖說，於一樓或頂樓(或露臺)上方之雨遮以虛線繪製範圍，並標示為「雨遮」，虛線上並標示「投影線範圍」，提請討論。	

提案二討論結果

本案一樓平面圖標示雨遮之方式，查本府工務局 94 年 7 月 25 日工務局建照管理課建築法規研討會會議紀錄已定有處理原則在案(詳提案二 附件 2)，為配合本府地政局 105 年 8 月 29 日新北地測字第 1051641338 號函(詳提案二 附件 3)建議將一樓或頂樓(或露臺)上方之雨遮參酌臺北市之執行方式得以虛線繪製範圍，平面圖標示為「雨遮」並於虛線上標示「投影線範圍」(如下圖)，本府工務局與新北市建築師公會已有共識，惟請本府工務局將共識結果向本府地政局確認日後再無登記疑義後，另案周知統一執行。



----- (提案二結束分隔線) -----

正本

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：廖瓊華
電話：(02)29603456 分機5727
傳真：(02)29668144
電子信箱：AH7917@ntpc.gov.tw



22065
新北市板橋區中山路1段293之1號6樓
受文者：新北市建築師公會

發文日期：中華民國105年8月31日
發文字號：新北工施字第1051666375號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三

主旨：有關新北市政府地政局針對執照圖說雨遮標示方式建議一案，
建請彙整一致性執行方式，復請查照。

說明：

- 一、依據新北市政府地政局105年8月29日新北地測字第1051641338號函辦理。
- 二、有關建築圖說繪製慣例，係以當層1.2公尺高度處鳥瞰，故於1樓、露臺或屋頂平臺等處之雨遮，於平面圖繪製時會以虛線表示，並標註「投影」字樣，並經本局94年7月25日建築法規研討會會議決議。
- 三、案涉該局來函建議爾後雨遮標註方式比照臺北市一節（詳附件），請貴公會研議是否納入「333法令溝通平台會議」討論，以利日後申請案件執行方式。

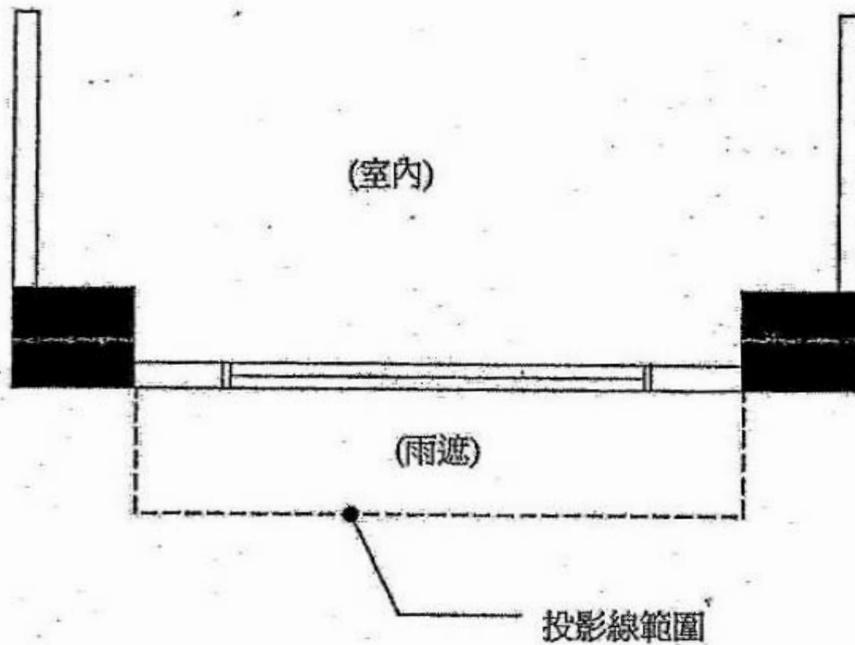
正本：新北市建築師公會
副本：新北市政府地政局、新北市政府工務局建照科

局長朱惕之

(下頁接續)

《101年-抽查附帶決議》

序號	決議內容	決議時間	決議函文號	備註
33	1. 考量建築物一樓及頂樓(或露台)上方雨遮標示涉及產權登記事宜，其雨遮標示之處理原則如下：一樓及頂樓(或露台)上方之雨遮以虛線繪製範圍，並標示為「雨遮」，虛線上並標示「投影線範圍」。	101年2月份(16-29)	101年4月13日北市都建字第10163551500號	相關附帶決議



◎一樓及頂樓(或露台)上方之雨遮之標示原則

----- (提案二附件 1 結束分隔線) -----

(提案二 附件 2)

新北市政府工務局建照科業務工作手冊-104 年版 (容積檢討類)

編號	05-26 (103 年版編號 05-30)
依據	94.07.25 本府工務局建照管理課建築法規研討會會議紀錄
案例	有關一樓平面圖是否標示雨遮，提請討論。
處理原則	一樓平面圖係繪製建物 1.2 公尺高之鳥瞰圖，且雨遮為窗或門上遮雨之用，故一樓應標示雨遮投影為宜。

----- (提案二附件 2 結束分隔線) -----

檔 號：
保存年限：

新北市政府地政局 函

地址：22001 新北市板橋區中山路1段161號23樓
承辦人：單勇恩
電話：(02)29603456 分機3324
傳真：(02)29603750
電子信箱：AJ6443@ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府工務局

發文日期：中華民國105年8月29日

發文字號：新北地測字第1051641338號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明一~四（請至附件下載區(http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/) 下載檔案，共有6個附件，驗證碼：0002BCQ3Y）

主旨：有關建物一樓及頂樓（或露台）上方之雨遮於竣工平面圖標示疑義一案，請查照。

說明：

- 一、依105年度新北市地政士座談會提案表案號3（附件1）辦理。
- 二、經查「建物一樓是否標示雨遮」前經貴局94年7月25日建築法規研討會會議紀錄決議（附件2），一樓雨遮應標示雨遮投影為宜，先予敘明。
- 三、次依內政部99年7月22日內授中辦地字第0990725008號函（附件3）：「…查『前二款之建物，除實施建築管理前建造者外，其竣工平面圖載有陽臺、屋簷或雨遮等突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量。』為地籍測量實施規則第273條第3款所明定，準此，使用執照竣工平面圖載有『雨遮』者，方得據以辦理測量登記。次查建築技術規則建築設計施工篇第1章用語定義，未查有上方雨遮投影或雨遮投影之名詞定義，其是否為法定之『雨遮』名稱？又『上方雨遮投影』或『雨遮投影』既稱為投影，即非為一實體構造物，如何辦理測量登記？貴府建築管理

機關如此擴充解釋，是否有違建築相關法規，宜請貴府建築管理機關或向本部營建署釐清後，方得據以辦理測繪登記。」及100年9月9日台內地字第1000172298號函（附件4）略以：「…按『有關建築物各層平面圖說之繪製，於該同一層上方之實體構造物，得於該層平面圖繪製虛線，以標示該實體構造物之投影線，且該構造物應有該層剖面圖參照確認，依建築製圖原則，尚無疑義，其標示方式亦無違反建築法相關規定。…』本署100年5月6日營署建管字第1000023790號書函已有明示，本件如就個案情形尚有疑義，宜洽請當地主管建築機關釋明。」是竣工平面圖上標示「兩遮投影」或「上方兩遮投影」，如未經主管建築機關釋明者，依前開內政部函示尚無從辦理測繪登記，故本市現行作法，係由民眾以個案（附件5）報請貴局認定投影處是否為兩遮使用，或更正竣工平面圖標示為兩遮後，地政事務所方得憑辦後續轉繪登記事宜，再予敘明。

四、另查臺北市為收簡政便民之效，係於竣工平面圖說繪製一樓雨遮時，將一樓及頂樓（或露臺）上方之雨遮以虛線繪製範圍，並標示為「雨遮」，再於虛線上標示「投影線範圍」（附件6），則地政事務所即可逕依竣工平面圖辦理轉繪登記，爰提供予貴局卓參，並請就得否參照臺北市作法，修正原竣工平面圖上之一樓及頂樓（或露台）上方之雨遮標註方式，惠賜卓見，俾憑辦理。

正本：新北市政府工務局

副本：社團法人新北市地政士公會、新北市地政士職業工會

交換戳記
105/08/29 11:45

建管提案(共四案)

提案三	公有畸零地鄰接之私有土地若皆已建築完成，私有土地得否於取得拆除執照後申請畸零地合併使用證明書，提請討論。
目前申請規定須將甲或丙基地（詳提案三 附件 1）建物拆除，方允許核發合併使用證明書，惟若涉及簡易都更案件，拆除現有建築物恐影響舊市區小建築基地之認定，建議得以取得拆除執照代替，亦即私有土地取得拆除執照後，即可申請畸零地合併使用證明書，以利土地之有效利用整體開發， <u>提請討論</u> 。	

提案三討論結果
如為新、增建之需求，似得同意合併，本案由新北市建築師公會彙整案例後再行討論。

----- (提案三結束分隔線) -----

(提案三 附件 1)

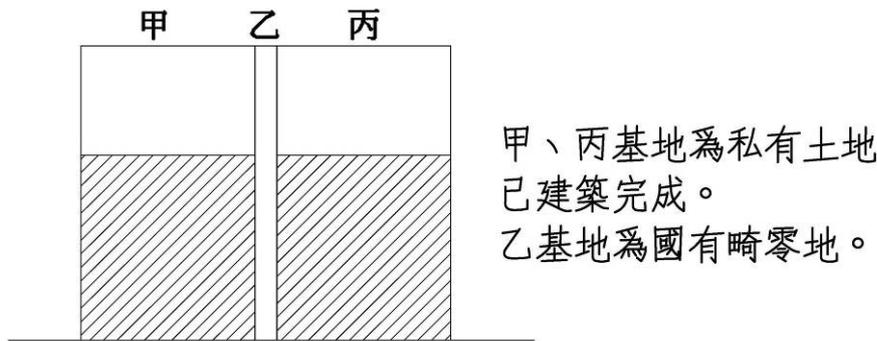


圖 例

----- (提案三附件 1 結束分隔線) -----

建管提案(共四案)

提案四	有關「新北市政府辦理拆除執照申請及管理作業要點」，能否溯及適用，提請討論。
<p>一、「法規特定有施行日期，或以命令特定施行日期者，自該特定日起發生效力。」為中央法規標準法第 14 條所明定。又新訂生效之法規，對於法規生效前「已發生事件」，原則上不得適用，是謂法律適用上之不溯既往原則（司法院大法官釋字第 577 號解釋理由書參照）。</p> <p>二、「新北市政府辦理拆除執照申請及管理作業要點」於 103 年 11 月 11 日新北市政府北府工建字第 1032078266 號令訂定發布全文 8 點，並自 104 年 1 月 1 日生效。故在該要點生效前已領得之拆除執照，且未依行政程序法第 93 條附加期限之附款者，得免受該要點之限制，<u>提請討論</u>。</p>	

提案四討論結果

為強化建築物拆除管理，故訂定「新北市政府辦理拆除執照申請及管理作業要點」，其中針對拆除執照核發尚未執行者，新北市政府工務局已有統計並於 105 年 6~7 月間陸續發文通知申請人拆除處理期限，請申請人於本要點發布公告兩年內拆除完成，因故未能於期限內拆除完成者，得向新北市政府工務局辦理展延一年並以一次為限，逾期失其效力，此部分之執行於訂定本要點中已有交代且與新北市政府法制局討論在案，應無違誤。

----- (提案四結束分隔線) -----

臨時提案(共二案)

(臨時提案一)(再次宣達新北市政府工務局 105 年 9 月 12 日新北工建字第 1051778256 號函)

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：邱聖樟
電話：(02)29603456 分機5816
傳真：(02)29678534
電子信箱：ah2945@ntpc.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國105年9月12日
發文字號：新北工建字第1051778256號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

■受文者為民眾或附件有實體

主旨：為加強建築物變更使用管制，關於辦理變更使用執照（或建築物一定規模以下免辦理變更使用執照）及室內裝修（或簡易室內裝修）申請案件檢討方式，詳如說明段，請貴公會轉知所屬會員知悉並確實依規定辦理，請查照。

說明：

- 一、查依建築法第1條規定（略以）：「為實施建築管理，以維護公共安全、公共交通、公共衛生及增進市容觀瞻為確保建築物之公共安全...。」，先予敘明。
- 二、經查依建築技術規則建築設計施工編第1條第1項第24款規定（略以）：「分戶牆：分隔住宅單位與住宅單位或住戶與住戶或不同用途區劃間之牆壁。」；同法第86條規定（略以）：「分戶牆及分間牆構造依左列規定：一、連棟式或集合住宅之分戶牆，應以具有一小時以上防火時效之牆壁及防火門窗等防火設備與該處之樓板或屋頂形成區劃分隔...。」，併以敘明。
- 三、次查依建築物室內裝修管理辦法第33條規定（略以）：「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，...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。」

(次頁接續)

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。...」。

四、復查依新北市政府辦理建築物一定規模以下免辦理變更使用執照要點（以下簡稱「免變要點」）第6點規定：「建築物依本要點申請免辦理變更使用執照者，其申請應以戶為單位或已具有一小時防火時效之防火牆或防火門窗區劃為使用範圍，其面積不得逾附表一所規定之使用面積及規模。」，業已明文規定。

五、鑑於申請人為符合「免變要點」之使用面積限制，誤認得以透過先將各戶分別依「免變要點」申辦變更使用類組完成後，再行辦理分戶牆、樓地板變更（改以防火門、防火鐵捲門等區劃原不連通之處）或當戶內刻意利用區劃方式縮小申請使用範圍情事，實欠合理且易有建築物公共安全之虞，爰本局為維建築物公共安全，對類似案件審查執行方式如下：

（一）涉及各戶變更為連通之類似情形：關於建築物原各戶先分別依「免變要點」申辦變更使用類組完成後，再行辦理變更各戶間之分戶牆或打通樓地板以連通不同戶使用空間之案件，應確認申請變更使用範圍（各戶連通後之面積且含夾層）是否已超過「免變要點」之使用面積限制，倘已不符該要點之規定，應核實辦理變更使用執照，並依消防法令之規定，檢討場所之消防安全設備。

（二）涉及申請使用範圍之認定原則：為符合「免變要點」及「建築物室內裝修管理辦法」之使用面積限制，建築物之當戶內透過區劃方式縮小申請使用範圍案件，基於維護建築物之公共安全，其申請時仍依「應以戶或原使用執照核准之區劃範圍為單位」之原則，檢討申請面積，倘已不符前述規定之限制，應核實辦理變更使用執照，並依消防法令之規定，檢討場所之消防安全設備。

(三)涉及變更防火區劃之區劃方式：倘建築物僅以設置防火鐵捲門等方式變更區劃，因無法確保日常管理均形成實質區劃分隔。是以類似案件之區劃，仍應依「建築技術規則」所定之牆壁及防火門窗等防火設備檢討設置。

正本：新北市建築師公會、臺北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會、
台北市不動產開發商業同業公會、新北市室內設計裝修商業同業公會
副本：新北市政府工務局使用管理科

----- (臨時提案—結束分隔線) -----

臨時提案(共二案)

臨時提案二	依據新北市政府工務局 105 年 9 月 12 日新北工建字第 1051778256 號函，關於辦理變更使用執照（或建築物一定規模以下免辦理變更使用執照）及室內裝修（或簡易室內裝修）申請案件之檢討方式是否應有明確適用對象，而非全面以「應以戶或原使用執照核准之區劃範圍為單位」、「以牆壁及防火門窗等防火設備檢討設置」，提請討論。
<p>一、 原有空間屬大型防火區劃者，不能依據建築物室內裝修管理辦法第三十三條規定進行一定規模以下的小型防火區劃之簡易室內裝修，有違簡政便民之美意。例如：原有大型教室或是大型商場，不能以適用第三十三條規定以小型防火區劃（如教師休息室、實驗室、辦公室等等）申請簡裝，實屬不便。</p> <p>二、 若是不能符合以戶為原則申請者，則必須辦理變更使用執照，亦有違簡政便民之美意，徒增行政資源的浪費。</p> <p>三、 自動防火鐵捲門作為防火區劃的設計，已經行之多年且符合建築技術規則防火阻熱等性質，例如大型商場，物流倉庫或是停車場等等，不應全面限制以自動防火鐵捲門作為防火區劃的案件。</p> <p>四、 若有蓄意規避或是危害公共安全的案件，應以撤銷許可或是執照為之，而非全面限制善意進行的案件。</p> <p>五、 綜上所述，<u>提請討論</u>。</p>	

臨時提案二討論結果

基於公共安全考量，前揭函若確有窒礙難行之處，請社團法人新北市建築師公會於施行一段時間後，檢具相關案例，並研擬解決方案，再提會討論。

-----（臨時提案二結束分隔線）-----