

新北市政府建築工程設置樣品屋及臨時廣告物管理要點

- 一、新北市政府(以下簡稱本府)為有效管理建築工程設置樣品屋及臨時廣告物之事項，並維護公共安全、交通秩序、都市景觀，特依新北市建築管理規則第三十六條第一項第四款規定，訂定本要點。
- 二、本要點所稱之樣品屋，指以銷售本市建造執照所興建房屋為目的，所設置之臨時性建築物，包括接待、展示、行政、實品屋等空間及相關附屬設施。
- 三、起造人申請設置樣品屋或臨時廣告物，於完成建造執照掛號手續後，即得申請設置許可，並於領得建造執照後，始得申請使用許可，申請時應檢具樣品屋及臨時廣告物圖樣向本府工務局(以下簡稱本局)報備後始得辦理，一張建造執照申請一樣品屋為限。
- 四、設置樣品屋應由開業建築師負責設計、監造，搭建設置完成後，應由開業建築師勘驗簽證確認與核准圖說相符後，向本局報備，方得使用。
- 五、樣品屋應設置於下列處所之一：
 - (一)建築基地內。
 - (二)申請設置於建築基地外者應位於同一行政區或屬同一都市計畫範圍或距離基地外緣起五百公尺範圍內之空地，並符合下列規定：
 - 1、設置於住宅區、商業區及工業區(建築基地之法定空地除外)，或依其他法令規定得設置之分區；每筆土地僅限設置一處樣品屋。
 - 2、依土地使用分區證明書所載，非屬都市計畫公共設施保留地。
 - 3、面臨計畫道路側其一樓部分應自道路境界線退讓二公尺以上供公眾通行，且不得設置任何障礙物。但因基地情形特殊，經本局核准者，不在此限。
 - 4、樣品屋應自基地境界線(後側及兩側)退縮留設淨寬一點五公尺以上之防火間隔，符合建築技術規則所訂之防火構造建築物者，不在此限。
 - 5、基地兩側面臨道路者，應以圓弧或等腰三角之方式退讓，其截角長度不得小於四公尺。
- 六、起造人應委託建築師或相關技師，並依下列規定及檢具相關文件，向本局申請核發設置許可後，始得設置樣品屋：
 - (一)樣品屋之高度，應經起造人及設計建築師切結說明該樣品屋之設置絕對高度不超過申請設置地區建築物高度管制線，且不得設置地下室。

- (二)消防設備應由專業技師簽證負責，並於施工前將設備圖說送本府消防局審查，經核可後使得施工，竣工後應申請消防竣工勘驗。
- (三)樣品屋之結構安全由樣品屋設計人或專業技師簽證負責。
- (四)如設置擬實品屋、模型或圖片等內容，其樣式應與建照圖說相符，並應由設計人檢附與建造執照核准圖說相符之說明書。
- (五)應檢具之文件如下：
 - 1、設置許可申請書。
 - 2、建造執照影本或建造執照掛號申請書影本。
 - 3、土地使用分區證明書、土地使用權利證明文件、土地登記謄本、地籍圖謄本。
 - 4、結構圖、現況圖(含現況照片)、配置圖、各層平面圖、各向立面圖。
 - 5、消防設備核准函、圖。
 - 6、樣品屋面積計算表(含工程造價計算表)。
 - 7、防火間隔檢討圖說。
 - 8、自行拆除切結書。
 - 9、是否涉及環評切結書。
 - 10、禁限建查詢成果圖。
 - 11、設計建築師查詢是否屬建築物法定空地成果(基地內免附)。

七、樣品屋應於核發設置許可後九個月內申請使用許可。

樣品屋竣工後，申請人及樣品屋監造人應檢具下列文件向本局申請核發使用許可：

- (一)使用許可申請書。
- (二)建造執照影本。
- (三)自行拆除切結書。
- (四)按圖施工證明書(如與原核准不符應併案修改竣工圖)及結構安全無虞證明書。
- (五)竣工照片及示意圖。
- (六)竣工圖說(配置圖、各層平面圖、各向立面圖、面積計算表(含工程造價計算表)、結構圖及消防設備竣工查驗核准函。
- (七)建築物昇降設備使用許可證。
- (八)設置放電式避雷針者，其出廠證明、電機技師簽證報告文件、避雷針型錄及新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書。

八、樣品屋應於領得使用許可後，始得使用。

樣品屋之使用總年限合計自同意設置，以五年為限。

設置於建築基地外之樣品屋，得由同一行政區其他建造執照之起造人，檢附前點第二款及下列文件，申請續為使用：

- (一)新使用人承接樣品屋申請書(同意書)。
- (二)原使用人出具樣品屋同意轉讓書。
- (三)建造執照影本(續為使用建照)。
- (四)土地使用分區證明書、土地使用權利證明文件、土地登記謄本、地籍圖謄本。
- (五)原建築工程設置樣品屋設置及使用許可函。

樣品屋未依許可使用內容使用，經制止不從者，廢止其使用許可。

九、臨時廣告物之設置處所應符合下列規定：

- (一)建築基地內。
- (二)建築基地外緣起二十公尺範圍內之建築物外牆面或屋頂，並取得該公寓大廈區分所有權人會議決議同意書。
- (三)建築基地外緣起五百公尺範圍內之空地(建築基地之法定空地除外)，應取得該土地所有權人同意書，並於明顯位置標示與建築基地相關範圍位置。

十、臨時廣告物之設置應依下列規定：

- (一)於空地設置者，高度自地面起不得超過六公尺；設置地點與建築線之距離不得小於其設立高度。
- (二)施工中建築物鷹架護網上之帆布廣告，不得標示與該建築工程無關之廣告，且應集中一處設置。但因情形特殊經本局備查者，不在此限。
- (三)於建築基地外緣起二十公尺內建築物牆面及屋頂設置者，其位置與規格依廣告物管理辦法等相關規定辦理。
- (四)支撐架材質應為堅固不易破碎之材料，且於屋頂設立者不得以竹鷹架支撐。
- (五)同一地點如設置兩廣告物間距不得小於三公尺，且不得與其他個案混合設置。
- (六)採外架照明方式者，其燈架及支架不得突出建築線，且應採用相關節能燈具。
- (七)非屬飛航管制區之氣球廣告物應在屋頂昇放，球體應標示易於辨認之色彩，夜間須於繫繩頂端開亮紅色警示燈。
- (八)註明建造執照號碼及本局同意備查文號且廣告內容應與核准圖說相符。

十一、臨時廣告物之設計安裝應由承造廠商親自監造按圖施工，並於設置完竣後報本局備查。

於第九點規定之範圍外設置臨時廣告物者，應依建築法、招牌廣告及樹立廣告管理辦法有關建築許可及申請許可之規定辦理。

十二、樣品屋及臨時廣告物有下列各款之一者，申請人應自行拆除，未拆除者，不予核發建物使用執照，並依違章建築論處：

(一)未依期限申請使用或使用期限屆滿。

(二)申請使用執照前或執照失其效力。

(三)使用許可經撤銷或廢止。

(四)毀損不堪使用。

十三、未依本要點規定所搭建、設置、使用之樣品屋及臨時廣告物，以違章建築論處。

十四、建造執照領得後，始得進行房屋銷售；如涉及銷售之爭議行為，依消費者保護法及相關法令規定辦理。