



新北市政府工務局



使用執照審查 常見缺失及現場查驗重點

主講人：工務局施工科
邱柏霖 股長

103年施政計畫管考職能教育訓練

171

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

簡報大綱

- 一、立法意旨及審查精神
- 二、審查程序及流程說明
- 三、現場查驗重點說明
- 四、書件審查重點說明
- 五、常見缺失及查驗重點
- 六、常見竣工照片錯誤樣態

103年施政計畫管考職能教育訓練

172

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



一、立法意旨及審查精神



一、立法旨意及審查精神

（一）立法旨意：

為減少違建及未按圖施工情事，影響社會大眾之安全，故以使用執照做為建築管理流程最後一道管制關卡。

相關法條：

1. 建築法第25條，建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自使用。→**許可仍須以取得執照為要件**
2. 建築法第73條，建築物非經領得使用執照，不准接水、接電及使用。→**確保公共安全及衛生**
3. 新北市建築管理規則第24條，申請核發使用執照前應修復損壞之道路、人行道、路燈、疏通溝渠及清理廢棄物、**工案**→**環境衛生及市容觀瞻**



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

一、立法旨意及審查精神

（二）審查精神：

建築法第70條：建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照。

1. 與原核准圖說相符→**建築法第39條應依照核定工程圖樣及說明書施工**

2. 為何以“主要構造”、“室內隔間”及“主要設備”為查驗標的，而非工程全部完竣→**係執照核發工作之繁簡與否，攸關人民權益至鉅，竣工查驗項目統一簡化以策公共安全、公共衛生及公共交通為主**

3. 為簡化使用執照核發作業，俾利民眾申領使用執照，不涉及構造、位置、高度、面積、設備內容或位置得併案修改→**新北市政府核辦使用執照修改竣工圖、併案辦理變更設計及補列筆誤或漏列注意事項**

103年施政計畫管考職能教育訓練

175

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

一、立法旨意及審查精神

— 新北市政府工務局網站法令專區查詢

The screenshot shows the website of the New Taipei City Government Public Works Department. The main header includes the department's name and logo. Below the header, there are several sections: '選單服務' (Menu Services), '工務新聞' (Public Works News), '法令專區' (Laws and Regulations), '意見交流' (Opinion Exchange), and '道路服務專區' (Road Service Special Zone). The '法令專區' section is highlighted with a red box and a red arrow pointing to it from the bottom navigation bar. The bottom navigation bar also includes links for '法令專區', '公告事項', '機關介紹', '公開資訊', '市府業務', and '活動行事曆'.

176

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

一、立法旨意及審查精神

— 新北市政府工務局網站法令專區查詢

市頒法規

修正日期 100/6/20 新北市建築工程施工現場鄰房事件處理程序
修正日期 100/6/20 新北市政府建築執照施工品質管理作業要點
修正日期 100/6/20 新北市政府建築工程搭設傢俱屋及設置臨時廣告物管理要點
修正日期 100/6/20 新北市政府建築工程辦理施工防救災計畫說明會作業原則
修正日期 100/6/20 新北市政府建築執照圖樣光碟繳交要點
發佈日期 94/6/1 建築工程因增加模範套數申請縮短各樓層申報間隔之作業方式
修正日期 102/8/20 新北市政府營造業抽查作業要點
修正日期 100/6/20 新北市政府建築物竣工查驗注意事項
修正日期 102/7/26 新北市政府建築工程施作中管制要點
公發布日期 100/6/13 新北市政府營建工程剩餘土石方處理及營建混合物資源處理場設置管理要點
公發布日期 100/6/20 新北市政府核辦使用執照修改竣工圖、併案辦理變更設計及補列審驗或漂列注意事項
公發布日期 100/6/20 新北市政府建築工程泥漿管理要點
公發布日期 101/1/4 新北市政府公共工程搭設臨時工務所處理要點
公發布日期 102/11/14 新北市公共工程及公有建築工程營建剩餘土石方交換利用作業要點

新北市政府建管法規函釋

發文日期 102/4/25 「新北市建築工程申請使用執照應檢附之竣工照片簡化作業」會議紀錄 (實施日期：102/7/1 起申報開工之案件)
發文日期 102/1/17 有關本局核辦使用執照，涉及室內裝修事項得否併案辦理修正竣工圖函釋
發文日期 102/9/4 有關舊有建築物是否須設置無障礙設施疑義函釋
發文日期 101/9/28 有關高層建築物申請建築執照，其設置燃氣設備空間之法令適用函釋
發文日期 102/12/17 為加強本市山坡地社區住宅之居住安全，針對新建建築物生命週期提送基地構造與設施長期管理維護計畫 (實施日期：103/1/1 起申請建築執照之案件)
發文日期 102/12/27 有關依建築法96條第1項申請核發使用執照之合法建築物設置無障礙設施函釋
發文日期 102/12/20 本局辦理使用執照業務執行之室內裝修審查原則 (實施日期：103/1/1 使用執照第1次換領之案件)
發文日期 103/2/21 修訂「新北市政府建築物竣工查驗注意事項」及查驗項目紀錄表 (實施日期：103/1/1 起申請建築執照之案件)

177

103年施政計畫管考職能教育訓練

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

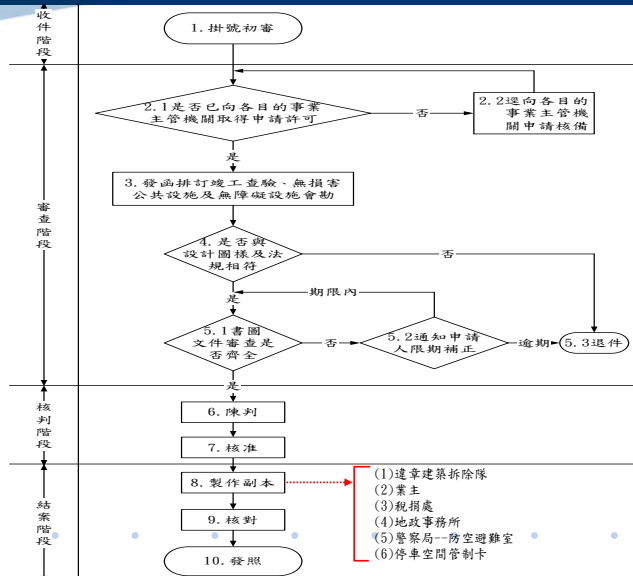
二、審查程序及流程說明

178

103年施政計畫管考職能教育訓練

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government

二、審查程序及流程說明



179

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government

使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

二、審查程序及流程說明

- 決行層級：

樓層規模	決行
10樓以上	(局)技正
8~9樓	科長
7樓以下	股長
圍牆排水溝等雜照	轄區承辦人

103年施政計畫管考職能教育訓練

180

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government

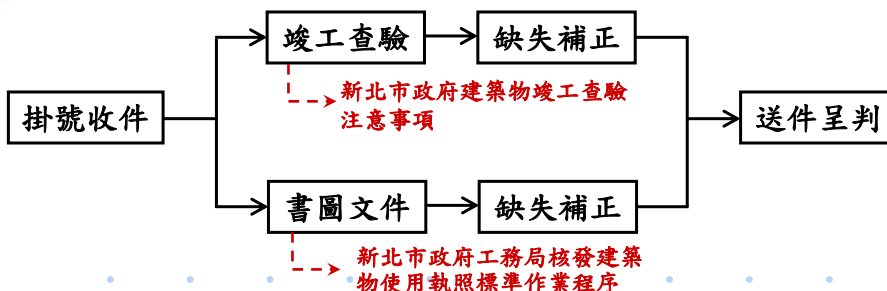


使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

二、審查程序及流程說明

• 建築法第26、34條：

主管建築機關依本法規定核發之執照，僅為對申請使用之許可，**就規定項目為之**，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依本法規定簽證負責。



103年施政計畫管考職能教育訓練

181

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

二、審查程序及流程說明

- 現場竣工查驗項目主要有下列四大部分：(隱蔽部分不列入抽驗項目)

- (一)公共設施

建築法第68條，承造人在建築物施工中，不得損及道路、溝渠等公共設施…前項損壞部分，應在**損壞原因消失後即予修復**。

- (二)建築物四周環境

新北市建築管理規則第24條，申請核發使用執照時，起造人或承造人應先完成下列工作：…三、鋪設完成私設通路之路面。四、拆除安全措施設置之設施、工寮、樣品屋及舊有建築物，並清理一切廢棄物及疏通水溝。

- (三)建築物位置、主要構造、室內隔間、主要設備

建築法第70條，建築主管機關應查驗項目

- (四)山坡地安全監測系統

適用103年1月1日起申請建照案件

- 1. 建築物位置
- 2. 主要構造
- 3. 室內隔間
- 4. 主要設備
- 5. 停車空間
- 6. 建築物方面
- 7. 防火避難設施

182

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



• 三、現場查驗重點說明



三、現場查驗重點說明

- 查驗步驟：
- (一)掛號收文後發文通知會勘
- (二)承、監造人及專任工程人員應會同，否則不予查驗
- (三)公共設施部分由各區公所或主管機關負責查驗
- (四)無障礙設施部分由主管建築機關人員、建築師公會及身心障礙福利團體派員勘檢
- (五)現場應配妥竣工圖說以供查驗，若為都市設計審議案件或開放空間獎勵案件亦一併備妥圖說

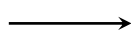


使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

三、現場查驗重點說明



現場備妥竣工圖說



監、承造人及專任工程人員到場簽名會同查驗

103年施政計畫管考職能教育訓練

185

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

三、現場查驗重點說明



——→派員現勘是否與圖相符——→平行會審單位一同到場查驗

103年施政計畫管考職能教育訓練

186

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

三、現場查驗重點說明

- 「公共設施」部份有：



1. 周邊道路是否修復完成
2. 周邊溝渠(公共排水溝)是否修復完成
3. 周邊路燈是否修復完成
4. 周邊行道樹是否補植

各區公所
或路權主管機關

--▶ 各區公所(原為綠美化環境景觀處)

查驗依各會審單位為主,認定有無損壞事實,是否已完成修復

103年施政計畫管考職能教育訓練

187

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

三、現場查驗重點說明

- 「建築物四周環境」部份有：

- 1. 私設通路(基地內通路)路面是否鋪設完成--▶便利(人或車)通行之材質
- 2. 搭蓋之圍籬、遮板、鷹架、工棚、樣品屋、拆除之舊有建築物是否拆除完竣
- 3. 是否已清除一切廢棄物並疏通水溝



103年施政計畫管考職能教育訓練

188

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

三、現場查驗重點說明

- 「建築物位置、主要構造、室內隔間」部份有：

- (一) 建築物位置是否與核准圖說相符(依建築線查核) --▶建築法第39條
- (二) 主要構造：基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂是否按圖施工 --▶建築法第39條
- (三) 室內隔間是否按圖隔間完成
建築法第70條，且以分戶及防火區劃牆為主
- (四) 公用部分樓梯間及門廳之地坪及牆壁飾材是否按圖施工鋪設完成
確保工程完竣及減少交屋糾紛
安全梯防火門需順平且無門檻、臺階等



103年施政計畫管考職能教育訓練

189

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

三、現場查驗重點說明

- 「主要設備」部份有：

- (一) 消防設備是否檢附消防單位核准文件
- (二) 避雷設備是否依核准圖安裝完成
- (三) 設置專用下水道者是否檢附核准文件/用戶排水設備申請聯接下水道者是否檢附核准文件/建築物污水處理設施者是否依核准圖安裝完成 --▶與公共衛生有關
- (四) 昇降機設備是否安裝完成 --▶與通行使用有關
- (五) 防空避難設備：防火門窗、鐵爬梯、緊急出入口是否依核准圖說設置 --▶與公共安全有關，以防空避難室當層及避難層為主

103年施政計畫管考職能教育訓練

190

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

三、現場查驗重點說明

- 「停車空間」部份有（尺寸、位置、數量）：
 - （一）室外停車空間及車道地坪是否鋪設瀝青混凝土、混凝土或類似代用品及畫線標明
 - （二）室內停車之車位是否按核准圖編號並漆繪完成
 - （三）機械停車設備是否按裝完成
 - 1. 按圖施工
 - 2. 取得相關公會審查核可
 - 3. 注意上層淨高
 - 4. 法令適用為99年7月1日以前者，淨尺寸應為2*5.2m以上



103年施政計畫管考職能教育訓練

191

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

三、現場查驗重點說明

- 「建築物方面」部份有：
 - （一）外牆立面是否完成外表飾材、門窗開口是否與竣工圖相符
 - └--▶ 不得擅自開窗
 - （二）門窗框含玻璃是否按裝完成並可供使用 --▶ 兩遮處不得設置落地門窗
 - （三）綠化是否依核准圖說完成 --▶ 最少應達法定空地1/2以上
 - （四）騎樓地是否依核准圖說留設
 - └--▶ 新北市騎樓及無遮簷人行道設備標準且應與鄰地順平
 - （五）天井是否依核准圖說留設
 - （六）露台是否依核准圖說留設
 - └--▶ 上方不得有頂蓋



103年施政計畫管考職能教育訓練

192

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

三、現場查驗重點說明

- 「防火避難設施」部份有：
 - (一) 防火區劃是否依核准圖說完成
 - └─▶ 高層建築廚房使用燃氣設備者，應予區劃
 - (二) 防火門窗是否依規定按裝完成--▶ 建築技術規則第76、83、97、110條
 - └─▶ 現場應貼標籤/防火門不得上鎖/樓梯防火門應設置自動回歸設施

■檢驗標識範例

■數字代表防火時效(單位:分鐘), A 代表阻熱性, B 代表不具阻熱性

能。

- f(60A) : 表示具有 60 分鐘防火時效且具有 60 分鐘阻熱性；
- f(60/30A): 表示具有 60 分鐘防火時效但僅具有 30 分鐘阻熱性；
- f(60B) : 表示具有 60 分鐘防火時效且不具阻熱性。

圖示

字軌

(R)

識別號



R73015

016-0-f(60A)

103年施政計畫管考職能教育訓練

193

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

四、書件部分審查重點

103年施政計畫管考職能教育訓練

194

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

四、書圖部份審查重點

應檢附書圖文件：

- (一)使用執照申請書 --▶ 是否與原核准相符/竣工是否逾期/法空及防空避難室填實設
- (二)修改竣工圖併同辦理變更設計申請書
- (三)起造人名冊
 - └--▶ 分配戶別是否與原核准相符/各戶門牌、建物用途是否正確/印章是否相符
- (四)委託書 --▶ 受託人身分證正反面影本
- (五)監造人、承造人及營造業專任工程人員竣工查驗檢查報告表
 - └--▶ 是否簽章/項目是否填齊/檢查日期在竣工後
- (六)按圖施工證明書、監造證明書
 - └--▶ 是否簽章/建號、地號是否正確/竣工日期是否與申請書相符
- (七)營造業近期稅卡(四0一申報書)
 - └--▶ 以掛號日當期為準(單數月16日後即須檢附最新一期)

195

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

四、書圖部份審查重點

應檢附書圖文件：

- (八)營建工程空氣污染防治費繳納結清證明正本 --▶ 建照號碼是否正確
- (九)建造執照正本 --▶ 建照正本應繳回
- (十)建照加註應辦理事項完成證明文件 --▶ 須於使照階段辦理者是否已完成
- (十一)門牌初編證明正本 --▶ 應註明建照號碼/戶政核准戶數應與建照核准相符
- (十二)公寓大廈管理公共基金計算表及繳納證明文件
 - └--▶ 應以申請使照之造價作為基金計算基準/繳款單應標建號
- (十三)建築物施工階段最後申報樓層之預拌混凝土氯離子含量檢測報告書及混凝土強度試驗報告書
 - └--▶ 混凝土強度試驗須由經中華民國實驗室認證體系(TAF)認證之實驗室出具之第28天混凝土強度試驗報告書
 - └--▶ 氯離子檢測報告會章者為申報勘驗人員/試驗日期須在申報勘驗日期之後
- (十四)損鄰陳情住戶名冊 --▶ 核對陳情戶之和解或提存文號是否相符

196

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

四、書圖部份審查重點

應檢附書圖文件：

- (十五)地籍圖謄本、土地登記謄本正本及土地使用權同意書
 - └─▶ 土地有合併或分割時應檢附三個月內之第一類謄本（地號全部）
- (十六)挑空或挑高清單 --▶ 核對與竣工圖說是否相符，另應檢附現場照片
- (十七)經審驗機關審驗合格並蓋有審查訖之建築物屋內外電信設備審驗申請表 --▶ 以審驗機關NCC之核准函為主
- (十八)防火材料證明文件
 - └─▶ 1. 防火門須檢附：
 - (1) 防火門總表 (2) 防火門標識相片（須為永久固定式）(3) 經濟部標準檢驗局商品驗證登錄證書(4) 出廠證明書(5) 原型式測試報告等規格文件(6) 同型式判定報告書之判定對照表。
 - 2. 防火材料須檢附：
 - (1) 內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書(2) 出廠證明書

103年施政計畫管考職能教育訓練

197

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

四、書圖部份審查重點

應檢附書圖文件：

- (十九)昇降設備竣工檢查合格函及竣工檢查表
 - └─▶ 合格函之建照是否相符應檢附許可證影本，申請使用執照時，許可證逾有效期限者，應重新辦理竣工檢查
- (二十)機械停車設備竣工檢查合格函及竣工檢查表
 - └─▶ 1. 內政部並未授權同意核發機車機械升降設備可證
 - 2. 按建築技術規則建築設計施工編，機械停車位以每輛機坑寬2.5公尺、長5.5公尺、淨高1.8公尺以上計算。
 - 3. 按建築物附設停車空間機械停車設備規範，不供乘車人進出使用之機械停車位尺寸：
 - (1) 99年6月30日以前，寬度應不得小於2公尺；長度應在5.2公尺以上；淨高不得小於1.6公尺。
 - (2) 99年7月1日起，寬度應不得小於2公尺；長度應在5公尺以上；淨高不得小於1.6公尺。

103年施政計畫管考職能教育訓練

198

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government

四、書圖部份審查重點

應檢附書圖文件：

- (二一)專用污水下水道審查排放許可文件或公共污水道排水接管查驗許可文件 --▶以水利局核准函為主，附件應含污水圖說
- (二二)污水處理設施完工證明書、施工過程相片及竣工照片；屬預鑄式者並附環保署產品審核認可登記文件及出廠證明
 - ▶完工證明書請監造人、承造人及專任工程人員簽章
 - ▶竣工相片需露出人孔蓋及切換開關
 - ▶廠牌變更應檢附經建築師簽章之新圖
 - ▶出具出廠證明廠商是否與認可函之廠商相符
- (二三)消防設備竣工查驗核准函(含核准資料)
 - ▶以消防局核准函為主附件應含消防設施圖說
- (二四)基地構造與設施長期管理維護計劃說明書
 - ▶3000㎡以上之山坡地應有水保技師簽章

103年施政計畫管考職能教育訓練

199

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

四、書圖部份審查重點

應檢附書圖文件：

- (二五)未損害公共設施示意圖及照片
 - ▶以對應之平面圖註明拍照位置
 - ▶內容須含基地臨接面臨道路路面、人行道、路燈、排水溝(陰井孔須打開)等區相片
- (二六)竣工照片(以對應之平面圖註明拍照位置)
- (二七)竣工圖說(平面圖及立面圖) --▶配置圖、立面圖及平面圖用圖套裝訂編號
監造人、承造人及專任工程人員簽章
修改處有無核章
竣工圖摺圖後有無標註圖號、圖名
竣工圖與原核准圖(含報備圖)相符，
如不符應檢討得否併案修改竣工圖
或辦理變更設計
- (二八)營造業承攬工程查報表
 - ▶須裝訂於卷內封底
 - ▶承造人及專任工程人員簽章
- (二九)其它應檢附文件 --▶如室內裝修相關文件、雨水滯留與水土保持設施竣工核准文件

103年施政計畫管考職能教育訓練

200

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

四、書圖部份審查重點

• 檢附竣工照片之注意事項：

- 建物各向立面(能看清建物各向立面含開口)、屋頂全景相片(含屋突各立面)、防火間隔、挑空(每處)、挑高區(每處)
- 法定空地及綠化(採鳥瞰相片者須能看清地面鋪面)、露台(每處)
- 地下室全景相片、全部車位停車空間、避雷設備、防火門標識、供行動不便者使用設施(依勘檢項目拍照)
- 樓梯淨高淨寬(每處直通樓梯擇一層)、車道出入口淨高淨寬
- 陽台、機房等(2~10樓層擇一樓層，逾10層者每10層再擇一樓層，5樓以下建物如從立面相片可清楚看到陽台外牆門窗者可免附)
- 竣工照片與竣工圖應相符

103年施政計畫管考職能教育訓練

201

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

四、書圖部份審查重點

- 102年3月1日北工施字第1021356372號函「新北市建築工程申請使用執照應檢附之竣工照片簡化作業」會議紀錄內容：

項次	項目	原執行方式	修正後執行方式
1	防火門	以下樓層「所有」之防火門照片： 1. 避難層與防空避難室樓層。 2. 地面2至10樓擇1樓層檢附，逾10層者再擇1樓層。	需檢附梯廳與安全梯之防火門照片： 1. 避難層與防空避難室樓層。 2. 地面2至10樓擇1樓層，逾10層者再擇1樓層。
2	陽台及露台	1. 陽台： (1) 地面2至10樓擇1樓層，逾10層者再擇1樓層。 (2) 立面相片可清楚看到陽台外牆門窗者可免附。 2. 露台：每處。	1. 5層以下建築物，立面相片可清楚看到陽台或露台外牆門窗者可免附。 2. 其餘規模建築物： (1) 陽台部份地面2至10樓擇1樓層，逾10層者再擇1樓層。 (2) 露台部份每處。 3. 拍攝案例詳附件一。
3	汽、機車停車空間與機械車位	1車位1張照片。	1. 停車塔(含倉儲式)拍攝立面外觀及出入口。 2. 機械停車位以全景為原則，惟需能辨識車位數量。 3. 汽、機車免1車位1張照片，惟需能辨識車位編號及全景。
4	升降機	安裝完成照片	免檢附照片
5	水箱與周邊距離	1. 未強制要求。 2. 經竣工查驗維修空間不足時，須檢附拉箱尺照片。	1. 免檢附照片。 2. 圖說需標示相關尺寸。
6	消防設備	未強制要求	免檢附照片
7	各樓層照片	需檢附地下層及標準層全景	1. 地下層全景。 2. 標準層如梯廳等公共空間。

202

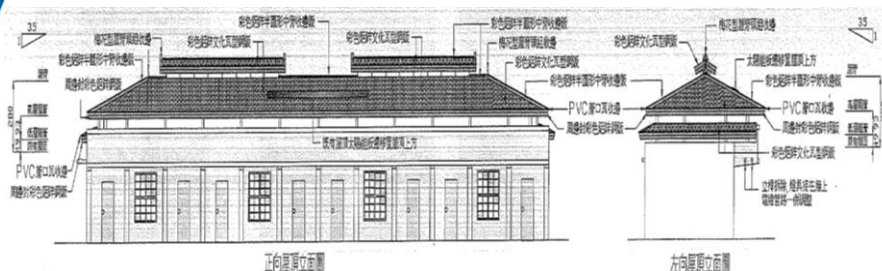
新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



四、書圖部份審查重點

• 案例：學校屋頂防水隔熱工程

(斜屋頂坡度須標示於立面竣工圖，且不大於一比二及不小於一比四，該斜屋頂高度得不計入建築物高度)



103年施政計畫管考職能教育訓練

203

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



四、書圖部份審查重點

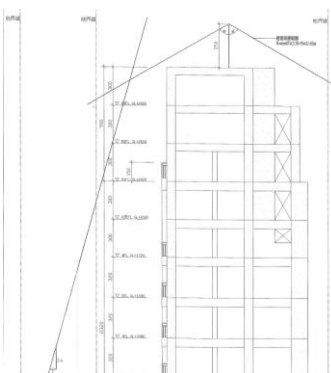
• 案例：避雷針

一、技術規則第20條/下列建築物應有符合本節所規定之避雷設備：

1. 建築物高度在二十公尺以上者。
2. 建築物高度在三公尺以上並作危險物品倉庫使用者。

二、避雷設備受雷部之保護角及保護範圍，應依技術規則第21條規定：採用富蘭克林避雷針者，其針體尖端與受保護地面周邊所形成之圓錐體即為避雷針之保護範圍，此圓錐體之頂角之一半即為保護角，除危險物品倉庫之保護角不得超過四十五度外，其他建築物之保護角不得超過六十度。

三、102年7月1日申請使用執照之建案，應由電機計師簽證。



103年施政計畫管考職能教育訓練

204

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government

205206