

## 「臺北市建築執照協助審查暨抽查作業說明會」課程表

時 間	課程內容	主 講 人
13：30~13：50	報 到	
13：50~14：00	致 詞	
14：00~15：00	建築執照書圖文件之行政 審查項目暨無紙化之配合	臺北市建築管理工程處 建照科 簡股長宏朝
15：00~15：50	行政驗收重點項目及協審 常見缺失	臺北市建築管理工程處 建照科 謝股長政憲
15：50~16：00	休 息	
16：00~16：50	建築執照圖說抽查常見缺 失	臺北市建築管理工程處 建照科 王股長光宇
16：50~17：00	綜合座談 Q&A	



# 臺北市建築執照協助審查暨抽查作業說明會

## 目 錄

### 建築執照書圖文件之行政審查項目暨無紙化之配合

- 一、建築執照審查作業流程……………02~09
- 二、建築執照書圖文件……………10~15
- 三、建造執照電子化雲端申請……………16~21
- 四、行政審查及驗收項目……………22~28

### 建照協審常見缺失說明

- 一、行政驗收常見缺失……………29~33
- 二、權利證明文件(土地、建物)……………34~39
- 三、畸零地檢討……………39~47

### 抽查常見缺失

- 一、抽查缺失案例說明……………48~67
- 二、抽查常見缺失一覽表……………67~71





# 建築執照書圖文件、線上申請、行政審查項目 說明會

講師：簡宏朝 股長

## 目錄

### CONTENTS



講義下載



# 01

## 建築執照審查作業流程

- 1 申請流程
- 2 變更設計
- 3 管區列管及
- 4 山坡地申請案  
會辦(勘)作業

### 01.1 建築執照審查作業流程 申請流程

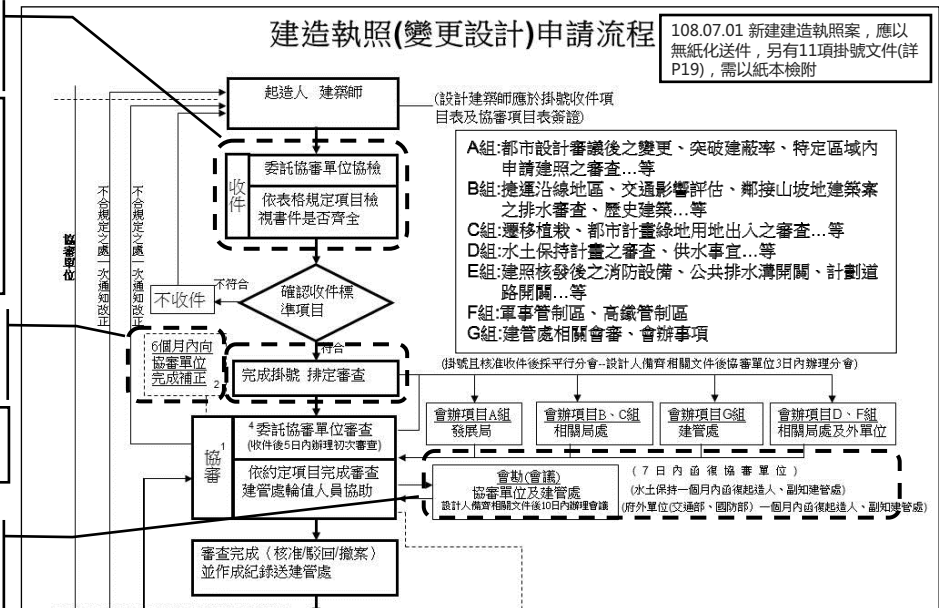
線上申請案件，於線上送件三日內完成掛號，法令適用日為「線上送件日」

108.07.01  
北市都授建字第1083216050號  
為推動無紙化政策，經本市「建築執照書圖文件電子線上申請系統」申請建築執照上傳成功日起3日內，向本市建築執照協審單位完成掛號者，其上傳成功日視為掛號日。

一般案件：6個月  
違建築免鑑定：30日  
違建築需鑑定：60日

建築法§36  
臺北市建築物申請補辦建造執照及雜項執照辦法§8

線上會辦功能  
直接將會辦資料上傳後，電子回覆



►01.1 建築執照審查作業流程

申請流程

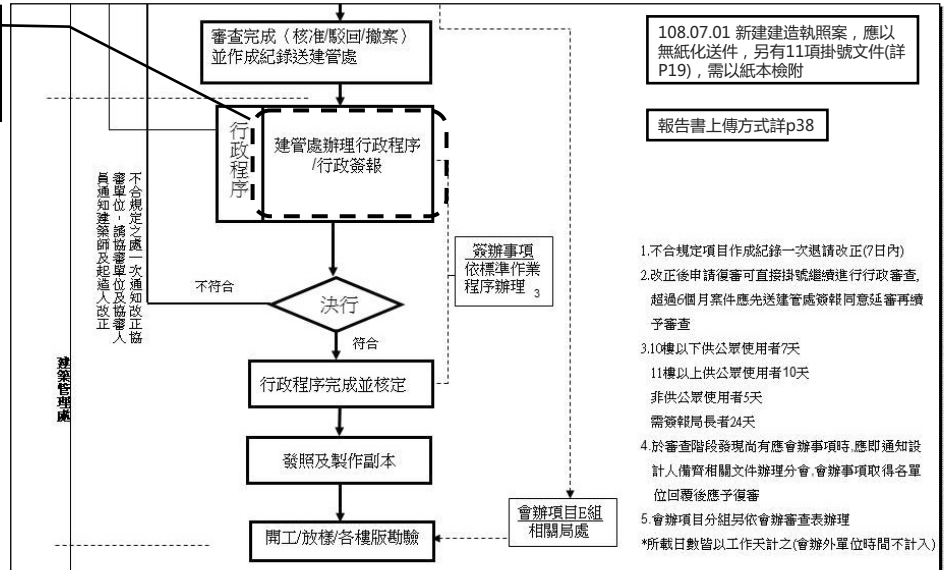
- 108.07.01後，新建建造申請案，應以電子線上申請
- 但於108.12.31前仍得採紙本送件，惟複審通過前，應將相關書圖文件上傳。

108.07.01  
北市都授建字第1083216050號

本市新建建造執照申請案，訂於108年7月1日全面實施電子化線上申請，惟初期為輔導本市新建建造執照案順利完成線上申請，於108年12月31日前因故無法以無紙化案件辦理者，仍得採紙本掛號及審查，惟應於第一次通知補正後送請本局驗收前，將復審通過書圖

※**複審通過書圖**：新建建築執照需以紙本永久保存，故

- ①類申請案(全無紙化)，審核過程中除11項文件以紙本檢附外，其餘於審查過中不附紙本。
- ②類申請案(半無紙化)，得將復審通過紙本書件保留，免副



4

►01.2 建築執照審查作業流程

變更設計

- ①合併之畸零地，增加之建蔽率及容積率，得自由配置，並依變更設計時法令檢討

- ②新舊法規一體適用，不得部分擇新、部分擇舊

※審查中案件，如欲變更法令適用日，應另以公文至2樓總收文以「公文掛號」方式申請

◆ 關於領得建造執照之建築物辦理變更設計法令適用疑義(87.07.02.台內營字第8772186號)

.....惟為統一執行標準，避免地方主管建築機關因認知見解不一，造成執行上之困擾，茲補充規定，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。
- (三) 建築技術規則高層建築物專章發布施行前之申請案件，領得建造執照後申請變更設計，因建築物高度或樓層增加，由非高層建築物變更為高層建築物，其有關帷幕外牆活動安全門窗之設置標示、防火區劃及火警自動警報、自動撒水設備之設置等，應符合建築技術規則建築設計施工編第233條、第242條、第257條之規定。
- (四) 涉及變更用途者，應符合申請變更時有關土地使用管制之規定，並依(：不同法系)原建造執照申請時有關建築技術規則等法令規定檢討。
- (五) 領得建造執照後依實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法規劃留設開放空間申請變更設計，而不增加原核准總容積樓地板面積者。

◆ 關於未領得建造執照之建築物辦理變更設計法令適用日疑義(88.07.28.台內營字第8807064號)

二、按領得建造執照之建築物辦理變更設計法令適用原則，本部87年7月2日台(87)內營字第8772186號函已有明示。次查本部86年3月28日台(86)內營字第8672492號函，申請變更設計應就新舊法規擇一適用，應不得僅選擇部份修正條文辦理變更設計。至於已掛號申請建造執照案件處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，其新舊法規之適用中央法規標準法第18條已有明定。

5

►01.3 建築執照審查作業流程

管區列管及會辦(勘)作業

► I 管區查詢

線上管區查詢方式1

- ①查詢網站：  
臺北市無紙化雲端服務平台
- ②適合未成案，單筆地號查詢



6

►01.3 建築執照審查作業流程

管區列管及會辦(勘)作業

► I 管區查詢

線上管區查詢方式2

- ①查詢網站：  
建築執照書圖文件電子化線上申請系統
- ②適合已成案，以申請基地範圍查詢

※現行免再會辦建照科，即可事前瞭解申請案件列管事項。



7



► 01.3 建築執照審查作業流程

管區列管及會辦(勘)作業

► I 管區查詢

①變更設計涉及都審案件應依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議案件經核定後申請變更得免辦理變更設計項目一覽表」檢討

權責機關	管制項目
都市規劃科	細部計畫書圖管制
都市設計科	都市設計審議
都市測量科	航空管制範圍
都市更新處	都市更新審議
環境保護局	松山機場航空噪音防制區
	飲用水水質保護區
建築管理工程處	公館路沿線管制區
	蘭雅溪流域低窪地區
	基隆河廢河道
	騎樓或無遮簷人行道
	海砂屋
台灣電力公司	放射性污染建築物
	高壓電塔及沿線

③50年以上公有建築物，均應會辦文化局

權責機關	管制項目
文化局	歷史建築及歷史街區範圍
	古蹟範圍
	受保護樹木
捷運工程局	臺北市區捷運路線範圍
	機場捷運路線範圍
鐵道局	高鐵禁限建
產業發展局	山坡地範圍
新建工程處	共同管道(溝)
礦物局	疑似礦區限制範圍
	非屬礦區管制區塊
國防部	軍事管制區
總統府	
國安局	

②各項執照涉都更管制，應會辦都更處查詢是否有列管事項(拆照常漏會)

④礦區列管，採線上「內政部環境敏感地區單一窗口查詢平台」申請查詢，免再會辦建照科。



► 01.3 建築執照審查作業流程

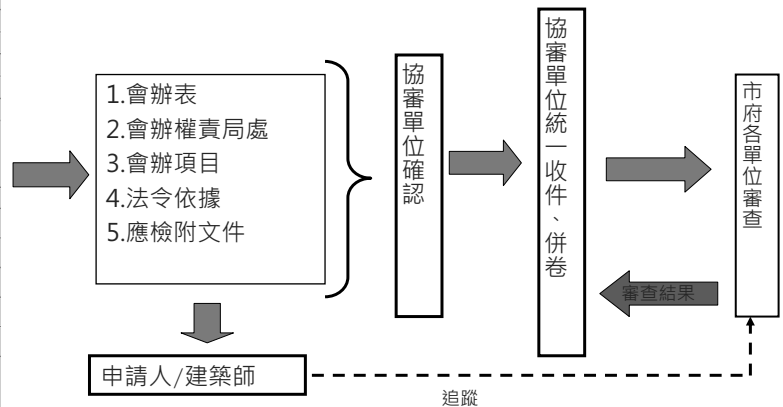
管區列管及會辦(勘)作業

► II 會辦程序

製表日期:108年07月07日

案件序號:107N0313	管區列管項目會辦表
基本資料	
掛號號碼: [ ]	掛號日期:1071206
建築規模:地上1樓地下0樓	掛號類別:建造執照
起造人: [ ]	
建築師: [ ]	
建築地點:110臺北市信義區西村別 [ ]	
申請地點:信義區信義段四小段 [ ]	等1筆
*列管項目*	
1	重劃區 內容:松山二期
2	都市設計審議地區 內容:089020
3	土壤液化範圍 內容:高度液化
4	航空管制範圍 內容:水面限高605.49m
5	不得作住宅使用地區 內容:A3000

※現行免再會辦建照科,送件後系統亦自動產出會辦表。



01.3 建築執照審查作業流程

管區列管及會辦(勸)作業

II 紙本會辦程序

紙本會辦總表



紙本各組會辦審查表



紙本會辦內容說明表

紙本

紙本

紙本

相關書圖

10

01.3 建築執照審查作業流程

管區列管及會辦(勸)作業

II 電子會辦程序

無紙化會辦操作改變事項

- 會辦流程不變。
- 補件方式簡化：經協審單位送會辦單位審查後，於回覆過程中，均可直接透過網路抽換會辦資料。
- 紙本文件簡化：需檢附「紙本會辦總表」，其餘資料線上填報、申請，審查。

紙本會辦總表



電子上傳

電子上傳

紙本

紙本

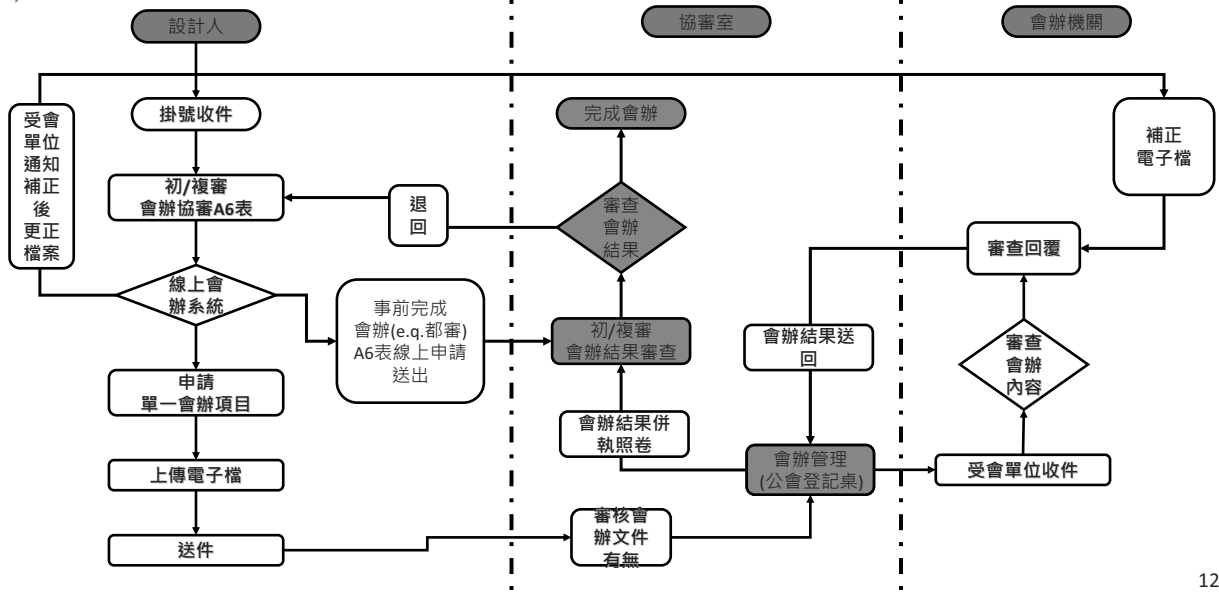
1單位×1張

11

► 01.3 建築執照審查作業流程

管區列管及會辦(勘)作業

► II 電子會辦程序 無紙化會辦流程圖



12

► 01.3 建築執照審查作業流程

管區列管及會辦(勘)作業

► II 電子會辦程序 無紙化會辦操作事項

- ① 完成掛號作業後回到「建照管
- ② 理出現「申請會辦」

臺北市建築管理工程處 建築執照申請書電子化系統

維護專區 系統管理 建照管理 施工管理 使用管理 廣告物管理 臨時性展演

建築師公會 不動產資訊管理 不動產開發資料查詢 個人管理 ASP查詢 執照申請案件查詢

增建查報案件查詢 施工進度案件查詢 升降設備查詢 熱門查詢 建築單一窗口發照中心 查詢連結

備查副本校對作業

系統首頁 / 建照管理 / 1.建築執照申請 / 1.2.建築執照申請案件管理 ☆

案件序號 307  
 建築地點 (%)  
 起造人姓名 (%)

執行查詢 清除條件

每頁筆數 20筆 • [第一頁] [末頁] 跳至第 1 頁 目前第 1 頁 / 共 1 頁 / 共 2 筆

案件種類	案件序號	建築物名稱	起造人	設計人	案件處理狀態	送件日期	維護	掛號號碼	審查意見	會辦作業
一般案件	104N0307				未送件		修改 刪除			
一般案件	108N0	建照科測試案件	MR柯		掛號前審查	1080717	檢視	108-9998	審查意見	申請會辦 請於108-9998 最新回覆日期(無) 列管項目會辦表

13

►01.3 建築執照審查作業流程

管區列管及會辦(勘)作業

►II 電子會辦程序 無紙化會辦操作事項

一、申請會辦種類

- ① 管區列管
- ② 配合設計會辦(e.q. 不符消防救災原則)

二、會辦申請方式

- ① 點選欲會辦事項
- ② 準備系統告知應上傳項目檔案
- ③ 應上傳文件，如掛號前已上傳文件，系統將自動帶入
- ④ 其餘未附文件，一次拖曳至上傳區
- ⑤ 會辦送出，即完成送件

臺北市建築管理工程處 建築執照申請書電子化系統

維護專區 系統管理 建築管理 施工管理 使用管理

建開辦公會 不動產資訊管理 不動產開發資料查詢 個人管理

違建查報案件查詢 施工進度案件查詢 升降設備查詢 熱門查詢

備查副本校對作業

會辦申請項目

A組(7日)

- 都市發展局
  - 都市設計審議後之變更
  - 突破建蔽率之案件
  - 容積率不予明定之案件
  - 特定區域內申請建築之審查
  - 其他

B組(7日)

- 捷運工程局
  - 申請基地位於本府93年1月公布之捷運沿線地區(7-14日)
  - 聯合開發案件之審查(7-14日)
  - 其他
- 停車管理工程處
  - 交通影響評估之審查

會辦申請作業-申請基地位於本府93年1月公布之捷運沿線地區(7-14日)  
申請書、地號表、建築師紙張表由系統自動帶入，無須上傳

申請書

基地建築配置及平面位置圖，其比例尺不得小於五百分之一。

建築基地開挖剖面圖，其比例尺不得小於五百分之一，圖上應標明與建築基地之相關位置。

製控支撐系統設計圖及結構圖說。

地盤調查、試驗及分析報告。

開挖穩定性分析、分級坍塌危險圖。

製控支撐結構設施之安全影響評估報告。

監製計畫，其內容應包括監製實施計畫、監製管理費及監製特種車。

申請書

檔案名稱 上傳檔案名稱 檔案上傳時間 備註

刪除	N00100.pdf	108/07/05 11:24:57	系統提供
	N00100_0004.pdf	108/07/05 11:25:03	系統提供

會辦送出

14

►01.3 建築執照審查作業流程

管區列管及會辦(勘)作業

►III 會勘作業

(1)會勘事項

- 山坡地開發案件會勘
- 保護區原有合法房屋整建會勘
- 農舍會勘
- 現有巷道會勘(廢巷/改道/認定建築線)

(2)檢附相關圖說：


- 建築執照申請書影本。
- 地號表(1筆地號可免附)。
- 現況圖。
- 位置圖。
- 平面圖。
- 整地圖說(山坡地案使用)。
- 基地照片(清晰)。
- 各項會勘綜理表檢討。
- 或其他補充說明資料。

(3)向協審單位申請會勘

- 設計建築師領勘

案件日期	年	月	日	申請人	檢閱人員姓名/代辦ALGOID
案件號碼				建築地號	檢閱人員姓名/代辦ALGOID(檢閱日期)
會勘單位及項目	各單位審查結果			檢閱意見說明	
臺北市政府環境保護局					請確實回應
臺北市政府農業發展局(林地保育科)					
臺北市政府產業發展局(農林漁牧科)					
臺北市政府工務局(產下承讓工程處)					
臺北市政府都市發展局(都市規劃科)					
臺北市政府都市發展局(都市開發科)					
臺北市政府都市發展局(都市開發及資訊服務科)					
臺北市政府工務局(管分處)					
臺北市政府工務局(管分處)					
臺北市政府工務局(管分處)					
設計建築師姓名					

(4)會勘回應常見錯誤樣態

- 保護區、農業區會勘
  - ① 原有合法建築物整建，相關單位未確實到現場(保護區整建要點§7)。
  - ② 如非山坡地，原有建物整建如涉及農地變更，需繳交回饋金。
- 山坡地會勘
  - ① 環評事項，請先填具環評判釋表。
  - ② 水土保持，如有要求列管事項，應加註9900
- 現有巷會勘
  - ① 僅涉臺北市現有巷廢巷改條自治條例§11-Ⅱ時，需辦理會勘。

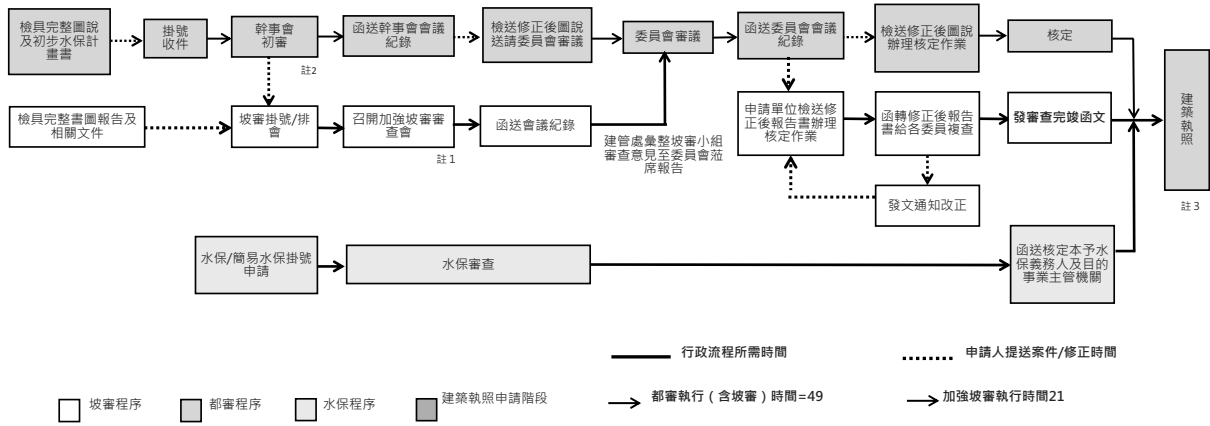
15

► 01.4 建築執照審查作業流程

山坡地申請案

► I 加強坡審簡化程序

涉及都審之加強坡審案，於都審幹事會初審時即提醒申請人得先辦理加強坡審，並由加強坡審簡化審查小組(排除都審委員已有之專業背景)進行審查，屬都審審查項目者免再審查。



► 01.4 建築執照審查作業流程

山坡地申請案

► II 山坡地雜併建會議

雜併建申請程序

1. 基地面積小於3000m<sup>2</sup>，向協審單位申請雜併建會議。
2. 基地面積超過3000m<sup>2</sup>，於加強坡審一併申請。

雜併建會議後應辦理程序

1. 依雜併建會議結論，向建管處掛文申請雜併建。
2. 校對副本前應申請撤銷雜照。

雜併建會議注意事項：

1. 建築師及相關技師應出席。
2. 說明下列事項：
  - 雜項工作物項目與剖面。
  - 結構行為必要性。
  - 施工程序必要性。
  - 安全防災必要性。

山坡地建築管理辦法(中央)

第三條 從事山坡地建築，應向直轄市、縣(市)主管建築機關依下列順序申請辦理：

- 一、申請雜項執照。
- 二、申請建造執照。

前項建築農舍及其他經直轄市、縣(市)政府認定雜項工程必需與建築物一併施工者，其雜項執照得併同於建造執照中申請之。

臺北市政府工務局審查山坡地辦理建築執照處理原則

第5點：申請案件應依本局86.12.06北市工建字第8636326600號函頒「山坡地開發案件審查標準與程序及緊急處理措施」規定先掛號申請雜項執照，俟雜照併建照經核定程序後始得掛號申請建照。但符合下列規定之一者，得逕為申建照(雜項執照併同辦理)。

1. 保護區原有合法房屋整建或農舍申請案件。
2. 市地重劃地區或舊有合法房屋拆除重建申請案件得直接申請建照(雜項執照併同辦理).....。
3. 其他未變更水土保持設施報經本府核准之申請案件。

※意即以上免申請雜併建，直接併建照申請※

# 02

## 建築執照書圖文件

- 1 掛號文件
- 2 綜理表 切結書
- 3 現況實測圖
- 4 一樓平面圖

### ▶ 02.1 建築執照書圖文件

掛號文件

#### ▶ 文件表

108.07.01  
 北市都授建字第1083216050號  
 應檢附11項紙本文件如下：  
 (一)申請書(包含申請書、注意事項附表)。  
 (二)起造人名冊(2人以上)。  
 (三)地號表。  
 (四)起造人委託書。  
 (五)建築師簽證表。  
 (六)土地登記謄本(第1類地號全部、3個月內有效)或土地所有權狀影本。  
 (七)地籍圖謄本(3個月內有效)。  
 (八)土地使用權同意書。  
 (九)建築線指示(定)圖(8個月內有效)。  
 (十)面積計算圖、現況實測圖、1樓平面圖。  
 (十一)違建補照確認說明書。

1. 以上11項除上傳系統外，仍需繳交紙本
2. 建併拆案件 增加3項紙本文件
- ① 建築物謄本(第1類建號全部)
- ② 建築物測量成果圖
- ③ 建築物拆除同意書或切結書

附件1-1- 建造執照申請案掛號規定項目審查表		A-1	
起造人	聯絡人: 聯絡電話: 傳真電話:	審核單位	
地址	地號等	審核單位	
項次	審核項目	設計檢討 符合	審核結果 免 者 無
1	申請書	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	起造人名冊(二人以上)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	地號表	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	起造人委託書	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5	建築師簽證表	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6	土地登記謄本(第一類、三個月內有效)或土地所有權狀影本	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	地籍圖謄本(三個月內有效)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	土地使用權同意書	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9	建築線指示(定)圖(八個月內有效)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10	建築圖說	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11	結構圖說、結構計算書	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12	違建補照確認說明書	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13	違建補照發展局公文(登報函、評估報告附審函)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

審核結果  
符合規定，准予掛號  
不符合規定，請依檢審結果

系統核准後自動用印

系統核准後自動用印

部分紙本

免紙本

免紙本

掛號審查表無紙化後，系統自動產出免再列印附卷

## ▶ 02.1 建築執照書圖文件

掛號文件

### ▶ I 申請書

- 一. 起造人：機關公營事業機構、團體或法人，負責人員名用印。§12
- 二. 建物地號：多筆土地填入代表號，其餘地號填入地號表。
- 三. 建築線指定之文號：應核對本局核發之建築線指示圖登載號碼及核發日期。
- 四. 土地使用分區：比對土地使用分區證明。
- 五. 法定建蔽率及法定容積率：
  - ① 依土管或都市計畫書規定填寫。
  - ② 法定容積率，如有都市計畫容積獎勵(不含停獎 P31)，應納入計算。
- 六. 建築物用途：依建築技術規則填寫。
- 七. 工程造价：
  - ① 應依法令適用日期計算。
  - ② 如有雜項工作物，一併計算
  - ③ 變更設計應將增減額標示清楚
- 八. 雜項工作物概要：2筆以上，填具代表工作物，其餘填入雜項工作物概要表。

建造執照申請書 A11-1  
108年07月09日

【起造人】 起造人姓名： 起造人地址： 起造人電話： 起造人印章：(註：起造人必須蓋章)	收 文 號： 發 文 日期： 收 文 日期：	發 照 日期： 發 照 地點： 發 照 地點：
【申請人】 申請人姓名： 申請人地址： 申請人電話： 申請人印章：	【領事證書字號】： 【領事證書】： 【發照地點】： 【發照地點】：	【發照地點】： 【發照地點】：
【建築地點】 地址： 地號： 面積：	【建築地點】： 【建築地點】：	【建築地點】： 【建築地點】：
【建築用途】 建築用途： 用途別：	【建築用途】： 【建築用途】：	【建築用途】： 【建築用途】：
【建築材料】 材料名稱： 材料數量： 材料規格：	【建築材料】： 【建築材料】：	【建築材料】： 【建築材料】：
【其他事項】 其他事項： 其他事項：	【其他事項】： 【其他事項】：	【其他事項】： 【其他事項】：
【備註】		

註：1. 繳納印申費人光臨。2. 基地面積應填寫正確。

20

## ▶ 02.1 建築執照書圖文件

掛號文件

### ▶ I 申請書 建築物概要表

- 一. 防空避難室面積：填法定防空避難室面積。
- 二. 棟別：依技規建築設計施工編§1-43款及§89填寫。
- 三. 使用組別：
  - ① 第1段填具土管用途組別
  - ② 第2段填具技規用途類組(可僅載明英文代碼)  
    (第二組)多戶住宅 (H2)  
        ┌───┬───┐  
        │ 第1段 │ 第2段 │  
        └───┴───┘
  - ③ 如同棟同層有2種以上用途，分別填具外，應載明各別使用面積。  
    (第二組)多戶住宅 (H2) (200㎡)；(第六組)社區遊憩設施 (G2) (200㎡)  
        ┌──┬──┬──┬──┬──┬──┐  
        │ 第1段 │ 第2段 │ 第3段 │ 第1段 │ 第2段 │ 第3段 │  
        └──┴──┴──┴──┴──┴──┘

※申請書建築物概要，依技規填寫。  
※建築物概要表填寫土管及技規用途。

建築物概要表 A11-4  
108年07月09日

【防空避難室面積】 351.94㎡	其中兼作停車空間 351.94㎡
【各樓層概要】 【棟別】A 【使用類組】(停車空間) 【申請面積】 ㎡ 【樓層高度】 3.4m	【層別】地下1層
【各樓層概要】 【棟別】A 【使用類組】(停車空間) 【申請面積】 ㎡ 【樓層高度】 3.4m	【層別】地下2層
【各樓層概要】 【棟別】A 【使用類組】(第六組)社區遊憩設施(G2) 【申請面積】 342.53㎡ 【樓層高度】 4.5m	【層別】地上1層
【各樓層概要】 【棟別】A 【使用類組】(第十九組)一般零售業甲類, 53.64㎡, (第二十組)一般零售業乙類, 53.64㎡, (第二十八組)一般事務所, 13.91㎡, (第二組)多戶住宅(R2), 40㎡ 【申請面積】 342.53㎡ 【樓層高度】 4.5m	【層別】地上1層
【各樓層概要】 【棟別】A 【使用類組】(第二組)多戶住宅(R2) 【申請面積】 268.76㎡ 【樓層高度】 3.5m	【層別】地上2層
【各樓層概要】 【棟別】A 【使用類組】(第二組)多戶住宅(R2) 【申請面積】 268.76㎡ 【樓層高度】 3.5m	【層別】地上3層

21

02.1 建築執照書圖文件

掛號文件

II 權利證明文件

土地使用權同意書

一.免附土地使用權同意書情形：

- 1. 土地所有權人同起造人時。
- 2. 基地租約載明土地供建築使用之約定。(注意期限)
- 3. 捷運聯合開發案可以捷運聯合開發契約書代替(該契約應載明可以聯開契約書作為建築法第30條所定之土地使用權證明文件)
- 4. 都市更新權利變換案件(依都更條例§55)。

二.需由土地所有權人以外人出具情形：

- 1. 設定地上權人，由設定地上權人出具同意書。
- 2. 公有土地由管理人出具。
- 3. 經法院判決確定應同意他人建築者(附判決書)。
- 4. 查封、扣押、假扣押/處分裁定或預告登記，先辦理塗銷登記或取得預告登記人之同意書。

三.以本市之制式表格為原則。

四.起造人應全部填具。

五.土地標示部應大寫。(面積、土地地號)

⑤ 土地使用權同意書 A12-4 108年07月09日

案件序號：108ND001

該有 MR 柯 等2人 詳見起造人名冊，擬在下列	建築物 1幢1棟
土地建築 地上 12 層RC造	雜項工作物
地下 2 層	
業經 MR. 鄭	等1人完全同意，為申請

建造 執照特立此同意書為憑。(本同意書應從同意日起壹年內提出申請執照，逾期無效。)

附土地登記(簿)謄本張、地籍圖謄本

⑥

【001 土地標示及使用範圍】	【備註】：
【地號】 文山區木柵段一小段壹玖肆地號	
【面積】 壹佰貳拾壹點零 ㎡	【同意使用面積】 壹佰貳拾壹點零點零 ㎡
【所有權人】 鄭 鄭 印	
【出生年月日】	
【身分證統一編號】 F10222222	【電話】
【地址】	

【002 土地標示及使用範圍】	【備註】：
【地號】 文山區木柵段一小段壹玖肆壹地號	
【面積】 壹佰壹拾壹點零 ㎡	【同意使用面積】 壹佰肆拾零點零 ㎡
【所有權人】 鄭 鄭 印	
【出生年月日】	
【身分證統一編號】 F10222222	【電話】
【地址】	

02.1 建築執照書圖文件

掛號文件

III 違建補照確認說明書 ( 函 )

一. 「違建補照確認說明書」掛號時應附紙本文件

二. 違建補照應檢附查報隊文件樣態

- 1. 受查報案件：依「臺北市已查報之違章建築補照評估報告作業程序」先向查報隊完成評估。
- 2. 未經查報案件：以會辦表向查報隊確認。

受查報之違建補照案，附

- 1. 確認說明書
- 2. 補照同意函

臺北市府都市發展局 函

地址：11008臺北市府前街1號市政大樓  
承辦人：曹冠  
電話：02-2708889/199988440  
電子信箱：ba1743@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國107年2月2日

發文字號：北市都發字第1073000900號

類別：會辦件

重要及補辦件或保留期限：

附件：1-臺北市已查報之違章建築補照評估報告作業程序、附件2-建築師補照違章評估報告表及檢核表、附件3-違章建築補照評估同意函(3002990800\_ATTCR2.docx、3002990800\_ATTCR3.docx、3002990800\_ATTCR4.docx)

主旨：訂定「臺北市已查報之違章建築補照評估報告作業程序」，自即日起實施，請查照並轉知所屬會員。

說明：

- 一、本市已查報之違章建築師補照建築執照或雜項執照應依「臺北市已查報之違章建築補照評估報告作業程序」(詳附件1)，違建所有人應先行委由開業建築師簽證檢核，並檢具補照評估報告書、書圖文件及建築師補照違章評估報告書自主檢核表(詳附件2)至本市建管處，上述自主檢核表中應填寫或應勾選項目有缺漏者，將發函返件告知配合檢核改善。
- 二、經審核符合補照資格者，將發函告知違建所有人30日內申請補照或雜項手續；如資料未齊全者，則發函違建所有人30日內補正資料；至不符規定或已通知過補正資料仍未齊全者，則發函違建所有人告知配合改善拆除，不再另行通知限期補正資料。
- 三、違建所有人向會辦補照或雜項手續時，應會同檢核「違章建築補照確認說明書」(詳附件3)中有否勾選「案件是否為違建補照」及檢核補照同意函，不符合者應速件請其先行檢送評估報告至本市建管處處理，如建築師出具之違章建築補照評估報告檢核表有內容不實之情事，除駁回該申請並請依法究責。
- 四、本案納入本局107年度臺北市建築管理法規彙編第009號，目錄第六加編號001號；網路網址：www.dba.tcg.gov.tw。

違建補照確認說明書

建築師及起造人已知悉違建補照之期限，應依「臺北市建築物申請補照建築執照及雜項執照辦法」第八條規定，不因通知補正而改變。

案件是否為違建補照，由起造人及建築師自行確認並用印。

是，本案屬違建補照：

1. 係未經查報案件。

2. 係經違章查報案件，查報文號：

年 月 日北市都建字第 號函，

經建管處同意補照評估報告案件公文號：

年 月 日北市都建字第 號函

否，本案非違建補照。

起造人

起造人填印(大章) [ ] [ ]

設計師

設計師填印(小章) [ ] [ ]

無受查報之違建補照案，附

- 1. 確認說明書
- 2. 會辦查報隊

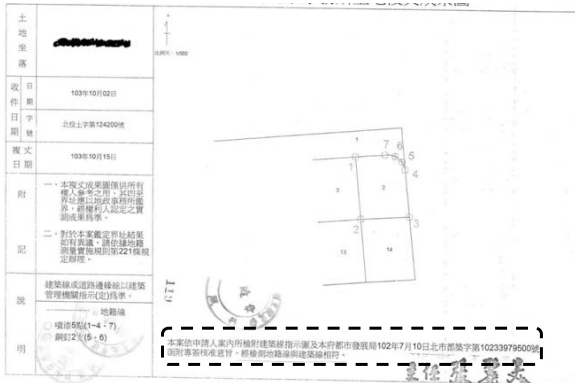
中華民國 年 月 日



02.1 建築執照書圖文件

掛號文件

IV 土地複丈成果圖及使用分區證明



- 一. 目的：確認建築線與地界線重合
- 二. 注意事項：
  - ① 應載明「地籍線與建築相符」
  - ② 仍需再次與建築線指示（定）圖確認。
  - ③ 如建築線指示（定）圖已載明，「以地界線為準」時，則免再次查核。

No. 125667

臺北市政府都市發展局  
都市計畫公共設施用地及土地使用分區證明書

受文者：[redacted]  
 發文日期：中華民國 107 年 03 月 15 日北政都劃設字第 10700963 號  
 說明：一、依據臺北市政府都市計畫公共設施用地及土地使用分區證明申請辦法辦理。  
 二、本證明書係依據本市都市計畫地籍查詢系統查詢，僅供參考之用，如為用作實地查核應以地籍查詢系統查詢結果為準。  
 三、申請地籍查詢及查詢結果（圖）建築線或圍界範圍內，應由主管機關認定，又有關都市計畫各類管制規定，應依都市計畫公告圖及說明書辦理。  
 四、[redacted] 應依本市都市計畫變更規定，應依公告發布實施之計畫圖為準。

證明內容：

段別/小段/地號	地號	用途	備註
溫庫 四 291	第三之一種住宅區		本案依分層負責規定辦理
溫庫 四 292	第三之一種住宅區		
溫庫 四 293	第三之一種住宅區		
溫庫 四 293-1	第三之一種住宅區		
溫庫 四 296	第三之一種住宅區		
溫庫 四 296-1	第三之一種住宅區		
溫庫 四 297	第三之一種住宅區		
溫庫 四 298	第三之一種住宅區		
溫庫 四 299-1	第三之一種住宅區		
溫庫 四 302	第三之一種住宅區		
溫庫 四 302-1	第三之一種住宅區		
溫庫 四 304	第三之一種住宅區		
溫庫 四 305	第三之一種住宅區		
溫庫 四 308	第三之一種住宅區		

3

4

- 一. 不可以建築線替代使用分區證明。
- 二. 掛號日4個月內有效。
- 三. 申請範圍應與申請建築範圍一致。
- 四. 如有部分位於①道路用地或②其他使用分區時，應加註 ①6800 或 ②6801

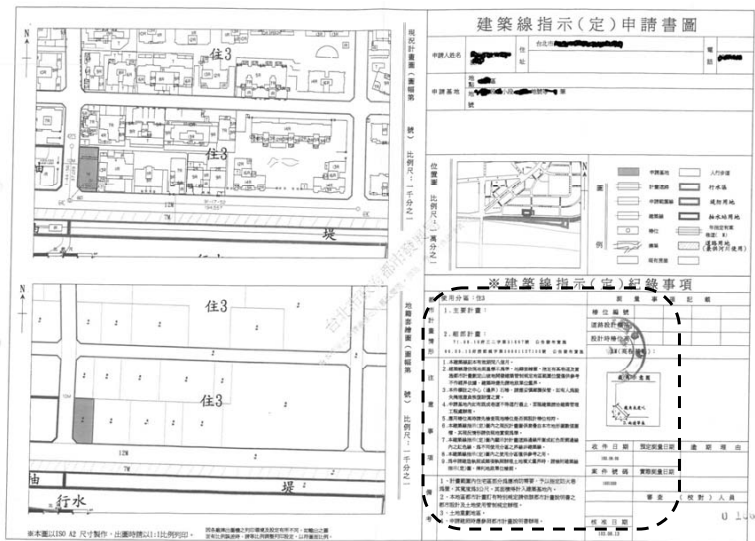
02.1 建築執照書圖文件

掛號文件

V 建築線、使用分區證明

一、注意事項：

- ① 八個月內有效
- ② 範圍應與建築土地範圍一致。
- ③ 公共設施用地，應以完整一宗基地申請。
- ④ 如建築線指示(定)圖已載明，依地界線為準，免再核對土地複丈成果圖(但仍要附)。
- ⑤ 所載使用分區僅供參考
- ⑥ 檢附都市計畫書圖，依建築線所載。
- ⑦ 應詳讀「注意事項」、「備考」及「測量事項記載」註記。



25

02.2 建築執照書圖文件

綜理表 切結書

I 綜理表

1. 建築物及雜項工作物申請補辦執照建築師綜理表
2. 土地使用分區管制不規則基地建築師綜理表
3. 汽機車出入口面臨道路開口設計建築師綜理表
4. 土地使用分區管制突破建蔽率建築師綜理表
5. 土地使用分區管制附條件允許使用建築師綜理表
6. 保護住地區原有合法建築物整建臨時建築師綜理表
7. 建築物附設停車空間繳納代金建築師綜理表
8. 建築物涉及開放空間設置及管理維護建築師綜理表
9. 建築物涉及增設室內公用停車空間建築師綜理表
10. 高氯離子混凝土建築物善後處理建築師綜理表
11. 現有巷道廢止或改道建築師綜理表
12. 都市計畫公共設施用地多目標使用建築師綜理表
13. 畸零地審查建築師綜理表
14. 綠建築自治條例綜理表
15. 地面層以上停車空間設置方式建築師綜理表
16. 工業區平面設計類似集合住宅之處理原則綜理表
17. 臺北市山坡地形申請建築之整地原則建築師綜理表
18. 樓層高度及夾層挑空設計建築師綜理表
19. 建造執照涉及山坡地審查事項建築師綜理表
20. 建築物涉及商業區變更繳納回饋金建築師綜理表
21. 保護區及農業區農民申請建築農舍建築師綜理表
22. 保護區原有合法建築物申請整建建築師綜理表
23. 保護住地區原有合法建築物整建臨時建築師綜理表
24. 臺北市建築管理自治條例第14條綜理表
25. 其他(法令適用有疑義，應行政策報案件)

II 切結書

1. 停車空間不得違規切結書
2. 停車空間鼓勵要點切結書
3. 樓層高度說明書
4. 挑空切結書
5. 樹木保護自治條例切結書
6. 公寓大廈管理條例切結書
7. 拆照另案辦理切結書
8. 先行拆除切結書
9. 建築物部分拆除結構安全無慮說明書
10. 建築物拆除同意書或切結書(有效權)
11. 建築物拆除同意書或拆除切結書(無產權)

※未先行拆除之主建物無產權登記，仍應附相關產權佐證文件，不可僅附切結書。(台北市受理拆照執照申請案件審查原則§2(二))

表 0102 土地使用分區管制附條件允許使用建築師綜理表【範例】

申請類別	申請樓層	申請用途	檢附內容	檢附結果
臺北市土地使用分區管制規則核准表表列(依現行主管法令)	地上○層	第○樓○○○○○(○或○)		
第一、設置地點應距建築線寬度八公尺以上之道路。	第一、(三)、(八)、(九)、(十)、(十一)、(十二)、(十三)、(十七)、(二一)、(二二)、(二五)、(二五)、(二六)、(二八)、(二九)目。	第一、營業樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應距建築線寬度六公尺以上之道路；營業樓地板面積一〇〇平方公尺以上者，應距建築線八公尺以上之道路。	第一、營業樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應距建築線寬度六公尺以上之道路；營業樓地板面積一〇〇平方公尺以上者，應距建築線八公尺以上之道路。	第一、營業樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應距建築線寬度六公尺以上之道路；營業樓地板面積一〇〇平方公尺以上者，應距建築線八公尺以上之道路。
第二、(六)、(十八)目：	第一、營業樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應距建築線寬度六公尺以上之道路；營業樓地板面積一〇〇平方公尺以上者，應距建築線八公尺以上之道路。	第一、營業樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應距建築線寬度六公尺以上之道路；營業樓地板面積一〇〇平方公尺以上者，應距建築線八公尺以上之道路。	第一、營業樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應距建築線寬度六公尺以上之道路；營業樓地板面積一〇〇平方公尺以上者，應距建築線八公尺以上之道路。	第一、營業樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應距建築線寬度六公尺以上之道路；營業樓地板面積一〇〇平方公尺以上者，應距建築線八公尺以上之道路。
第二、設置之樓層，限於建築物第一層及以下地下層，其間層及地下各層均為非住宅使用。	第二、設置之樓層，限於建築物第一層及以下地下層，其間層及地下各層均為非住宅使用。	第二、設置之樓層，限於建築物第一層及以下地下層，其間層及地下各層均為非住宅使用。	第二、設置之樓層，限於建築物第一層及以下地下層，其間層及地下各層均為非住宅使用。	第二、設置之樓層，限於建築物第一層及以下地下層，其間層及地下各層均為非住宅使用。
第三、營業樓地板面積應在五〇平方公尺以下。	第三、營業樓地板面積應在五〇平方公尺以下。	第三、營業樓地板面積應在五〇平方公尺以下。	第三、營業樓地板面積應在五〇平方公尺以下。	第三、營業樓地板面積應在五〇平方公尺以下。

已有切結

視圖 經由申請人配合調整整理內容

建築師簽名+用印

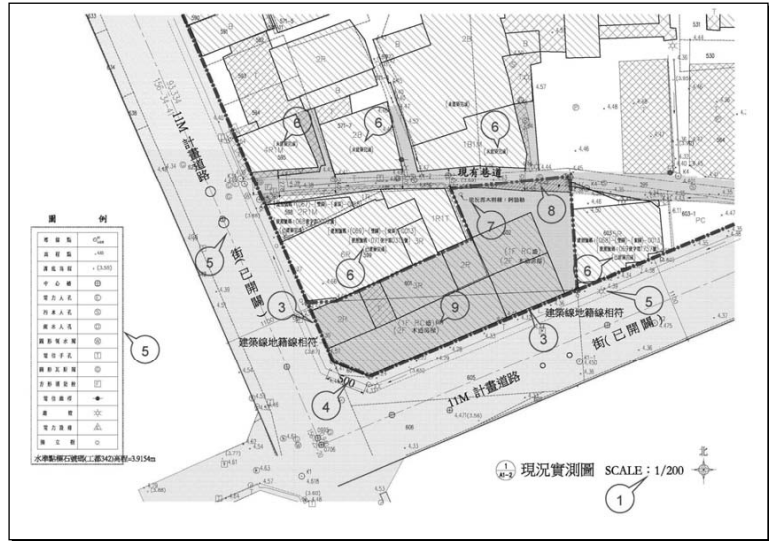
26

►02.3 建築執照書圖文件

現況實測圖

現況實測圖

- 1.比例
- 2.繪製範圍25公尺。
- 3.建築線與地籍線相符
- 4.道路截角長度
- 5.基地外公共設施、道路開闢。
- 6.鄰地土地是否已建築完成。
- 7.基地內樹木標示。
- 8.現有巷道尺寸或公共排水溝。
- 9.基地內現況建築物及高程。  
(構造規模及已領拆照號碼)

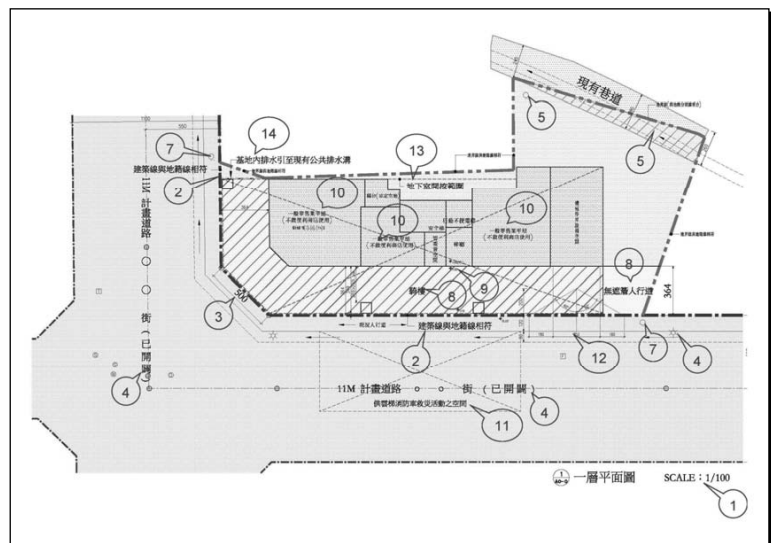


►02.4 建築執照書圖文件

一樓平面圖

壹層平面圖

- 1.比例
- 2.建築線與地籍線相符
- 3.道路截角長度
- 4.基地外公共設施、道路開闢情形。
- 5.基地內若樹木標示、排水溝、現有巷。
- 6.基地內公共設施或設備。
- 7.人行道及行道樹
- 8.騎樓(無遮簷人行道)
- 9.高程
- 10.用途與土地使用分區線標示。
- 11.消防救災
  - 特別注意
  - ①道路可供通行未達6~8M
  - ②夜市攤商淨高未達4.5M
  - ※注意截角
- 12.車道破口標示
- 13.地下室開挖範圍
- 14.基地內排水



# 03

## 建造執照電子化雲端申請

- 1 雲端掛號注意事項
- 2 申請書圖用印及上傳程序

### ▶ 03.1 建造執照電子化雲端申請 雲端掛號注意事項

#### ▶ I 本次系統修正項目

##### 一、案件選項

① 排列方式修正為

「以分類方式排列」

② 同步運動綜理表及注意事項附表

※務必依申請案勾選，系統將自動勾稽注意事項、綜理表等事項。  
 ※如未運動，請修正並儲存案件後重新登入。

		案件選項	
1.基本項目	<input checked="" type="checkbox"/> 新建(含基本注意事項及綜理表)	<input checked="" type="checkbox"/> 農舍案件	
2.併、另案申請案件	<input checked="" type="checkbox"/> 執照逾期重新申請 <input checked="" type="checkbox"/> 另案辦理拆照	<input checked="" type="checkbox"/> 違建地照 <input checked="" type="checkbox"/> 併案辦理室內裝修	<input checked="" type="checkbox"/> 併案辦理拆照 <input checked="" type="checkbox"/> 廣告招牌
3.都審、都更與其他涉容積獎勵案件	<input checked="" type="checkbox"/> 都審 <input checked="" type="checkbox"/> 海砂屋 <input checked="" type="checkbox"/> 公共開放空間獎勵 <input type="checkbox"/> 危老	<input checked="" type="checkbox"/> 都更 <input checked="" type="checkbox"/> 輻射屋 <input checked="" type="checkbox"/> 臺北好好看系列二	<input checked="" type="checkbox"/> 容移 <input checked="" type="checkbox"/> 停車獎勵 <input type="checkbox"/> 歷史性建築(大稻埕歷史風貌)
4.特殊基地案件	<input checked="" type="checkbox"/> 環評 <input checked="" type="checkbox"/> 騎樓/騎樓地/無遮蓋人行道	<input checked="" type="checkbox"/> 騎樓地 <input checked="" type="checkbox"/> 公共設施用地多目標使用	<input checked="" type="checkbox"/> 不規則基地
5.現有巷、公設用地未取得等案件	<input checked="" type="checkbox"/> 現有巷保留 <input checked="" type="checkbox"/> 公共設施用地未取得/道路截角及跨越分區未分割	<input checked="" type="checkbox"/> 現有巷廢巷/改道	<input checked="" type="checkbox"/> 現有巷指定建築線
6.聯開、變更回饋、停費等案件	<input checked="" type="checkbox"/> 捷運系統聯合開發案 <input checked="" type="checkbox"/> 增設公用停車位	<input checked="" type="checkbox"/> 繳納停車代金	<input checked="" type="checkbox"/> 涉商業區變更回饋案件
7.結構、鑽探特殊案件	<input checked="" type="checkbox"/> 結構外審	<input checked="" type="checkbox"/> 引用鄰地鑽探資料	<input checked="" type="checkbox"/> 鄰近山坡地
8.綠建築、公共藝術案件	<input checked="" type="checkbox"/> 綠建築專章	<input checked="" type="checkbox"/> 綠建築檢選	<input checked="" type="checkbox"/> 公有建築物公共藝術設置
9.建築、基地特殊列管項目	<input checked="" type="checkbox"/> 中空樓板 <input checked="" type="checkbox"/> 第二、三級航空噪音防制區	<input checked="" type="checkbox"/> 挑空/夾層 <input checked="" type="checkbox"/> 地面層以上設置停車空間	<input checked="" type="checkbox"/> 捷運、飛航、軍事禁限建、高壓電塔附近 <input checked="" type="checkbox"/> 特定專用區

▶03.1 建造執照電子化雲端申請 雲端掛號注意事項

▶ I 本次系統修正項目

二、新增允建容積計算

1. 基準法定容積計算

- ① 為基地基準容積率
- ② 依使用分區填寫分區及容積率
- ③ 面積為容積樓地板面積

2. 允建容積計算

- ① 如有申請「都市計畫」授權之獎勵容積時填寫。

↑ 093.06.25 營署建管字第

0932910173號



※新增本項目的為取代於申請書備註欄填寫申請容積獎勵內容

案件序號：108N0307 案件狀態：掛號前審查退回

快速跳頁：申請案件基礎參數設定、基本資料、允建容積計算

基準法定容積計算內容

刪除	複製上一筆	法定容積率計算	容積樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	法定容積百分比	備註
<input type="checkbox"/>	複製上一筆	使用分區 住宅區-住三	1937.25	225	

允建容積計算內容

新增允建容積計算

刪除	複製上一筆	* 允建容積率計算	獎勵面積	備註
<input type="checkbox"/>	複製上一筆	獎勵類別：原容認定 危老獎勵	503.69	

儲存

※如無表列獎勵項目可手動輸入

▶03.1 建造執照電子化雲端申請 雲端掛號注意事項

▶ I 本次系統修正項目

案件序號：108N0307 案件狀態：未送件

樓名：A 樓層別：地上2層 樓層高度 (m)：3.5 樓層面積 (m<sup>2</sup>)：268.76

刪除	樓層使用高度 (m)	樓層使用面積 (m <sup>2</sup> )	樓層使用用途	樓層使用類組	樓層使用用途面積
<input type="checkbox"/>	3.5	268.76	1. 0002 (第二組)多戶住宅	H202 (H2)集合住宅	1.
<input type="checkbox"/>			2. ...		2.
<input type="checkbox"/>			3. ...		3.
<input type="checkbox"/>			4. ...		4.

樓層用途說明：(第二組)多戶住宅(H2)

新增 儲存

三、各樓層資料

1. 修正用途填寫方式

一同載明土管及技規用途(詳P21)

2. 依法令適用日自動載入相應土管組別

3. 維持彈性修改功能

STEP① 下拉土管用途組別選單

STEP② 下拉技規用途類組選單

ps:如為停車空間...亦在此欄勾選

STEP③ 如有2種用途，請填寫面積

STEP④ 系統自動填入樓層用途說明欄(亦可手動修改)

▶03.1 建造執照電子化雲端申請 雲端掛號注意事項

▶ I 本次系統修正項目

四、注意事項附表

1.新增連動項目

- ① 相關數值
- ② 相關簽證技師
- ③ 配合案件類型
- ④ 配合相關簽證書圖文件，如液化潛能、空調資料表...等

操作步驟：  
1.先檢視此頁想選的注意事項，勾選後並按儲存(灰色為系統設定必選項目無法取消)。  
2.點選維護注意事項按鈕，將會開啟新視窗，裡面只會顯示有勾選並儲存成功的注意事項，裡面可以進行文字上的微調。  
3.點選列印注意事項。(若有沒出現的注意事項請參考常見問題Q&A裡的對照表)

選取	代碼	注意事項說明
<input type="checkbox"/>	0402	各項使用執照前應檢附機房停車設備使用許可證。
<input checked="" type="checkbox"/>	0710	買地空墊 (123?) 平方公尺。
<input checked="" type="checkbox"/>	0800	依「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點」於申請使用前完成綠化。
<input checked="" type="checkbox"/>	0801	法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
<input type="checkbox"/>	0900	污水排水設計圖已送衛生處審查核可。
<input type="checkbox"/>	1000	放樣動線前應提供污水排水設計圖說給衛生處審查核可文件。新建房屋基地內如有既有污水管渠設施通過，請起造人、承造人及監造人與衛生處協調管渠計畫。
<input checked="" type="checkbox"/>	1001	建築地點：文山區木新里。
<input type="checkbox"/>	1020	本場所請依「臺北市消費場所強制投保公共意外責任險實施辦法」規定辦理投保，並列入產權移轉交代。

▶03.1 建造執照電子化雲端申請 雲端掛號注意事項

▶ I 本次系統修正項目

四、注意事項附表

1.新增常用其他注意事項

- ① 博愛特區
  - ② 捷運沿線
  - ③ 樹木保護
  - ④ 游泳池
  - ⑤ 航空管制
  - ⑥ 都市更新
  - ⑦ 都市設計
- ※陸續提供因會辦單位常用列管詞彙

每頁筆數 20筆 [第一頁] [最末頁] 跳至第 1 頁 目前第 1 頁 / 共 1 頁 / 共 8 筆

代碼	名稱
**	其他注意事項常用詞彙
博愛特區	依國家安全局特種勤務指揮中心年月日字第號及總統府侍衛處年月日華總侍字第號函註記下列事項：(以下事務所依核定函文填列)
捷運沿線	依本府捷運工程局年月日字第號函列管加註說明：(以下事務所依核定函文填列)一、
樹保樹木	臺北市府年月日字第號函列管加註說明：(以下事務所依核定函文填列)一、
游泳池	依臺北自來水事業處年月日字第號函列管加註說明：(以下事務所依核定函文填列)一、
航空	依交通部民用航空局年月日字第號函列管加註說明：(以下事務所依核定函文填列)一、
都市更新	依臺北市政府年月日字第號函核定加註說明：(以下事務所依核定函文填列)一、
都市設計	依臺北市政府年月日字第號函加註說明：(以下事務所依核定函文填列)一、

▶03.1 建造執照電子化雲端申請 雲端掛號注意事項

▶ I 本次系統修正項目

五、線上自動檢核掛號必備文件

108.07.01  
 北市都授建字第1083216050號  
 應檢附11項紙本文件如下：  
 (一)申請書(包含申請書、注意事項附表)。  
 (二)起造人名冊(2人以上)。  
 (三)地號表。  
 (四)起造人委託書。  
 (五)建築師簽證表。  
 (六)土地登記謄本(第1類地號全部、3個月內有效)或土地所有權狀影本。  
 (七)地籍圖謄本(3個月內有效)。  
 (八)土地使用權同意書。  
 (九)建築線指示(定)圖(8個月內有效)。  
 (十)面積計算圖、現況實測圖、1樓平面圖。

※11項紙本掛號證明書。

- ※ 建併拆案件 增加3項紙本文件
- ① 建築物謄本(第1類建號全部)
- ② 建築物測量成果圖
- ③ 建築物拆除同意書或切結書

檢核及送件					
序號	送件項目	是否免附	需附紙本	檢核結果	附件
1	申請書	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	資料已檢附	檢視附件
2	起造人名冊(2人以上)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	資料已檢附	未附附件
3	地號表	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	資料已檢附	未附附件
4	起造人委託書	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	資料已檢附	未附附件
5	建築師簽證表	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	資料已檢附	未附附件
6	土地登記謄本(第一類、三個月內有效)或土地所有權狀影本	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	資料已檢附	未附附件
7	地籍圖謄本(三個月內有效)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	資料已檢附	未附附件
8	土地使用權同意書	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	資料已檢附	未附附件
9	建築線指示(定)圖(八個月內有效)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	資料已檢附	未附附件
10	建築圖說	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	資料已檢附	檢視附件
11	結構圖說、結構計畫書	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	資料已檢附	未附附件
12	建造執照申請說明書	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	資料已檢附	未附附件
13	建造執照廢置公文(廢報函、評估報告同意書)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	資料已檢附	未附附件

※另掛號審查表應附文件，應全部上傳  
 ※系統將自動檢核是否上傳(以檔名檢測，務必以指定檔名上傳，否則會檢測失敗)

▶03.1 建造執照電子化雲端申請 雲端掛號注意事項

▶ II 協助檢討綜理表項目

編號	綜理表名稱	編號	綜理表名稱
1	建築物涉及開放空間設置及管理維護建築師綜理表	8	現有巷道廢止及改道設計綜理表
2	建築物涉及商業區變更繳納回饋金建築師綜理表	9	現有巷道廢止或改道會勘意見建築師綜理表
3	農舍土地使用分區管制附條件允許使用核准標準建築師綜理表	10	鄰近山坡地申請案建築師自主檢視表
4	保護區及農業區申請建築農舍建築師綜理表	11	地面層以上停車空間設置方式建築師簽證表
5	土地使用分區管制不規則基地建築師簽證表	12	建築物樓層高度及夾層挑空設計管理規則建築師簽證表
6	建築基地涉及畸零地單獨建築原則建築師綜理表	13	高氯離子混凝土建築物善後處理建築師簽證表
7	建築物附設停車空間繳納代金建築師簽證表	14	汽機車出入口面臨道路開口設計建築師簽證表

※土管附條件綜理表，因樣態較為複雜，且法案目前陸續修正中，需請設計人以空白表單填寫。

※未來將陸續更新上網

※涉及高氯離子混凝土建築物(107.11.16)、畸零地(107.12.28)、農興建辦法(104.9.4)、土管附條件(108.02.23)案件，應注意法令適用日。

►03.1 建造執照電子化雲端申請 雲端掛號注意事項

► III 編碼表

	第1碼	第2碼	第3~4碼	第5~6碼
編碼號	[A]~[Z]	[0]~[9] [A]、[B]	[01]~[99]	[00]~[99]
編碼名稱	分類碼	圖名碼	圖號碼	圖號支碼
說明	1. 圖說分類 e.q. 建築、消防、結構 2. 文件分類 e.q. 申請書、綜理表	1. 依圖名編號 e.q. 平面圖、立面圖 2. 依文件名稱編號 e.q. 停車代金綜理表	依圖號依序編號，如早期 <b>[1樓平面圖]</b> 編碼中的 A2-"01"	如基地過大，需拆圖時所用，如早期 <b>[現況實測圖(一)]</b> 編碼中的 A1-02-"1"
特性	固定編碼	固定編碼	1. 依序編碼 2. 上限99	1. 依序編碼 2. 上限99 3. 如無拆圖或拆圖第1張，支碼請填00

※檔名如依編碼表編碼如：「A20100.PDF」，系統即會自動填寫圖名、文件名稱

※文件部分，請務必依各文件內容依編碼表命名，系統以檔名作掛號文件檢核

※如無法依上序規則編碼，請編N99000~N99999，並填入正確圖說、文件名稱

分類	圖號	書圖文件種類舉例
基地圖說	A10	現況實測圖、套繪圖...
地上各層平面圖	A20	一樓平面圖...
地下各層平面圖	A2B	地下一層平面圖...
無障礙圖	AA	無障礙設備平面圖...
綠化圖說	AB	一樓綠化平面圖...
各向立面圖	A30	東向立面圖...
各類剖面圖	A40	剖面圖、騎樓剖面圖...
昇降設備圖說	A50	
門窗圖	A60	
各類大樣詳圖	A70	
設備圖說	A80	主要設備圖...(如避雷)
機械停車設備圖說	A90	
室內裝修圖說	E20~E40	室裝平面圖...
消防圖說	F20~F40	消防平面圖...
雜項工作物圖說	G20~G40	(如擋土牆平面圖...)
結構圖說	S20~S40	
執照基本書件	N00~N04	申請書、報告書...
各類建築師簽證綜理表	N05	停車代金綜理表...
專業技師簽證文件	N07	結構技師簽證報告...
建築物拆除文件	N10	拆除同意書...
其他文件	N99	
協審及會辦資料	Z00~Z01	掛號表、協審表

編碼表於使用教學區下載



►03.2 建造執照電子化雲端申請 紙本書圖文件用印及上傳順序

1. 建造執照申請案

起造人及相關權利人用印文件	需用印紙本文件	掛號時需繳交用印紙本文件
	申請書 起造人名冊 委託書 土地(建築物)使用權同意書 建築物拆除同意書或切結書 起造人負責之切結書(詳P26)	申請書 委託書 土地(建築物)使用權同意書 建築物拆除同意書切結書

建築師及專業工程師用印文件	需用印紙本文件	掛號時需繳交用印紙本文件
	申請書	申請書
	原則： 1. 需由自然人憑證簽證後方可送件，故除申請書需用印外，其餘不用印 2. 需由自然人憑證簽證後方可送件，審查時簽證文件電子檔不會出現大小章 3. 副本製作時，系統將自動押章產出紙本	

- 報告書類掃描方式
1. 上傳審核通過公文+報告書用印首頁
  2. 上傳起造人會同設計之具名之「○○報告書電子與正本相符切結書」
  3. 上傳與核准內容相同「報告書電子檔」
- ※免再整本掃描



建造無紙化用印紙本文件上傳流程圖



►03.2 建造執照電子化雲端申請 紙本書圖文件用印及上傳順序

2. 公文報備案副本電子化上傳方式

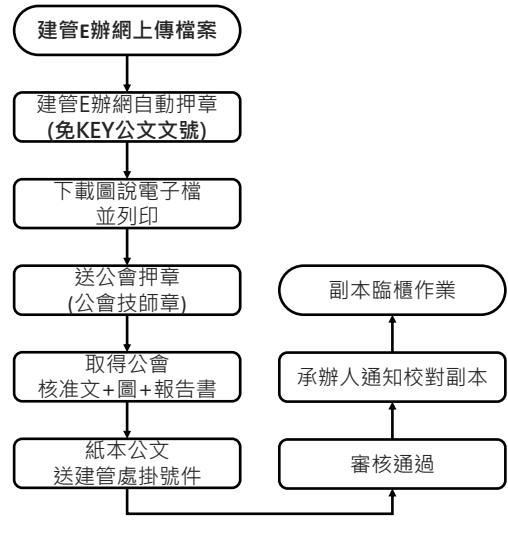
- 變更事項
1. 統一由「建管E辦網」上傳
  2. 副本圖說「免再紙本用印、掃描上傳」
  3. 副本圖說「系統自動押章」
  4. 免除光碟無法讀取困擾



公文報備案副本電子化上傳操作手冊



一般報備案副本上傳流程圖



結構外審報備案副本上傳流程圖

►03.2 建造執照電子化雲端申請 紙本書圖文件用印及上傳順序

2. 公文報備案副本電子化上傳方式

- 變更事項
1. 統一由「建管E辦網」上傳
  2. 副本圖說「免再紙本用印、掃描上傳」
  3. 副本圖說「系統自動押章」
  4. 免除光碟無法讀取困擾



公文報備案副本電子化上傳操作手冊



結構外審併辦建築圖說報備案副本上傳流程圖



# 04

## 行政審查及驗收項目

- 1 建築執照審查項目
- 2 行政驗收項目
- 3 重大缺失
- 4 注意事項附表修正項目

### ► 04.1 行政審查及驗收項目 建築執照審查項目

#### I 建造執照及雜項執照簽證項目抽查作業要點

- 增訂「直轄市縣（市）主管建築機關審查或鑑定建築物工程圖樣及說明書規定項目」。
- 修正「建造執照及雜項執照規定項目審查及簽證項目抽查作業要點」為「建造執照及雜項執照簽證項目抽查作業要點」。

#### 內政部 函

機關地址：10556 臺北市八德路2段342號(營建署)  
聯絡人：孫立言  
聯絡電話：(02)87712345轉2693 電子郵件：gogo@cpami.gov.tw  
傳真：02-87712709

11052

臺北市信義區基隆路2段51號13樓之3

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國 104 年 6 月 5 日

發文字號：台內營字第10408042951號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：「直轄市縣（市）主管建築機關審查或鑑定建築物工程圖樣及說明書規定項目」，及修正「建造執照及雜項執照規定項目審查及簽證項目抽查作業要點」為「建造執照及雜項執照簽證項目抽查作業要點」，並修正全文，業經本部於104年6月5日分別以台內營字第1040804293號令訂定發布，及台內營字第1040804295號令修正發布，均自105年1月1日生效，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、如需訂定發布及修正發布之規定，請至行政院公報資訊網（網址<http://gazette.nat.gov.tw>）下載。
- 二、本部前以103年7月31日內投營建管字第10308074243號函請各直轄市、縣（市）主管建築機關訂定抽查作業要點，於其中規範抽查項目、作業流程、時程、不合規定案件之處理、異議案件、建築師懲戒及移送技師懲戒之處理等事項，請儘速完成，並配合旨揭規定檢討研修。特殊結構或設備委託外審完成時程，與現行執行方式有差異，請各主管建築機關及建築師預為因應，並請直轄

►04.1 行政審查及驗收項目 建築執照審查項目

►II 建築執照及雜項執照規定項目審查表

- 內政部104.06.05台內營字第1040804293號令訂定「建築執照及雜項執照規定項目審查表」
- 均自105年1月1日生效。

**內政篇**

**法規**

內政部令 中華民國 104 年 6 月 5 日  
台內營字第 1040804293 號

訂定「直轄市縣(市)主管建築機關審查或鑑定建築物工程圖樣及說明書規定項目」,自中華民國一百零五年一月一日起生效。

附「直轄市縣(市)主管建築機關審查或鑑定建築物工程圖樣及說明書規定項目」

部長 陳威仁

直轄市縣(市)主管建築機關審查或鑑定建築物工程圖樣及說明書之規定項目

一、本規定項目依建築法第三十四條第三項規定訂定之。

二、建築執照及雜項執照由直轄市、縣(市)政府及內政部核定之特設主管建築機關審查或鑑定建築物工程圖樣及說明書之規定項目(建築執照及雜項執照規定項目審查表如附表一),分為查核項目及審查項目,其餘項目應由建築師或建築師及專業工業技師簽證負責(建築執照及雜項執照建築師簽證表如附表二)。

前項審查核項目,主管建築機關僅查核有無申請文件;審查項目者,主管建築機關應依有關法令規定審查。

申請建造執照及雜項執照檢附不實資料者,應視其情形,由起造人或設計人分別依法負其責任。

三、查核項目規定如下:

(一)書表:

1. 建造執照或雜項執照申請書。
2. 規定項目審查表。
3. 現地彩色照片。
4. 起造人委託建築師之委託書(免由建築師設計者,免附)。

(二)土地權屬證明文件:

1. 土地權屬證明書(限土地非自有者)。
2. 使用共同開發協定書(未使用共同開發者,免附)。
3. 土地登記(簿)謄本或土地所有權狀影本(載明與正本相符)。

4. 地籍圖謄本或土地所有權狀影本(載明與正本相符)。
5. 土地所有權證明書。
6. 建物所有權狀或其他產權證明文件影本(載明與正本相符)。

(三)圖說:

1. 地籍調查報告(建築基地全部或一部位於地質敏感區內且基地地質調查及地質安全評估結果報告經其他目的事業主管機關審查通過者,並應包括經審查通過之基地地質調查及地質安全評估結果報告及證明文件)。
2. 建築法第三十二條規定之建築物工程圖樣及說明書。
3. 建築師書,其書定結果通知文件。
4. 建築師指示(定)圖說或指示(定)建築師證明文件。
5. 未經都市設計或都市更新審議案件,其審議通過之圖圖及證明文件。
6. 特殊結構或設備之建築物其由委託或指定之專家、機關、團體審查通過之工程圖樣及說明書。

(四)直轄市、縣(市)政府規定之其他查核項目。

註:審查項目規定如下:

(一)基地條件限制:

1. 新建築查核結果基地無違反規定重複建築使用。
2. 基地符合畸零地使用規則規定。
3. 基地符合簡易建築規定。
4. 建築基地全部或一部位於地質敏感區內且無基地地質調查及地質安全評估結果報告經其他目的事業主管機關審查通過之證明文件者,其基地地質調查及地質安全評估結果報告。

(二)土地使用管制:

1. 農業用地內申請建築時其申請人身分規定。
2. 容積率、建蔽率、建築物層數或建築物高度規定值。
3. 都市計畫或區域計畫土地使用管制用途。
4. 都市計畫書或非都市土地開發許可計畫書附條件項目規定。
5. 建築物用途。

(三)直轄市、縣(市)政府規定之其他審查項目。

註:第二點圖說規定之其他查核項目及第三點規定之其他審查項目,得由直轄市、縣(市)政府另定審核規定,經內政部核定後實施。

六、依規定免由建築師設計之建造執照及雜項執照案件,第三點之查核項目及建築師或建築師及專業工業技師簽證之其餘項目,應為直轄市、縣(市)主管建築機關辦理之審查項目。

七、澎湖縣、金門縣或澎湖市政府審查建築執照及雜項執照之規定項目,得由各該市政府另定審核規定,報經內政部核定後實施。

►04.1 行政審查及驗收項目 建築執照審查項目

►II 建築執照及雜項執照規定項目審查表

- 結構外審
  - ① RC跨距在15M以上
  - ② 開挖之總深度(含基礎)在12M或3層以上
  - ③ 信義計畫區、基隆河(士林段)新生地、北投區公館路沿線、士林蘭雅敬感區、開挖7M或1層以上
  - ④ 山坡地形整出3個GL。
  - ⑤ 地質敏感區查詢
- 農舍興建
  - ① 取得農業經營計畫
- 建築物用途
  - ① 依土管或細部計畫書填寫及檢討用途



1. 依建築法第二十六條第二項規定,建築師起造人、或設計人、或監造人、或承造人,如有侵害他人財產,或礙於危險或妨害他人時,應視其情形,分別依法負其責任。

2. 依建築法第三十四條第一項規定,主管建築機關審查建築物工程圖樣及說明書,應就規定項目為之,其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依建築法規定簽證負責。

收件日期字號	查核及審查	覆核	決行
年 月 日	字 號		
綜合查核及審查意見			
【1. 起造人】			
【2. 建築地址】 【地號】 鄉(鎮、市、區) 段 小段 號等 筆			
【地址】			
查核項目		查核結果	
		有	無 備註
查核項目	1. 建造執照或雜項執照申請書		
	2. 規定項目審查表 份		
	3. 現地彩色照片		
	4. 起造人委託建築師之委託書(免由建築師設計者,免附)		
	5. 土地權屬證明書(限土地非自有者)		
	6. 使用共同開發協定書(未使用共同開發者,免附)		
	7. 土地登記(簿)謄本或土地所有權狀影本(載明與正本相符) 份		
	8. 地籍圖謄本或土地所有權狀影本(載明與正本相符) 份		
	9. 地上物拆除同意書 份		
	10. 建物所有權狀或其他產權證明文件影本(載明與正本相符) 份		
審查項目	11. 地籍調查報告(建築基地全部或一部位於地質敏感區內且基地地質調查及地質安全評估結果報告經其他目的事業主管機關審查通過者,並應包括經審查通過之基地地質調查及地質安全評估結果報告及證明文件)		
	12. 建築法第三十二條規定之建築物工程圖樣及說明書		
	13. 建築師書,其書定結果通知文件。		
	14. 建築師指示(定)圖說或指示(定)建築師證明文件		
	15. 未經都市設計或都市更新審議案件,其審議通過之圖圖及證明文件		
	16. 特殊結構或設備之建築物其由委託或指定之專家、機關、團體審查通過之工程圖樣及說明書		
	17. 直轄市、縣(市)政府規定之查核項目		
	18. 農舍興建申請建築時其申請人身分規定		
19. 容積率、建蔽率、建築物層數或建築物高度規定值			
20. 都市計畫或區域計畫土地使用管制用途			
21. 地籍圖謄本或土地所有權狀影本(載明與正本相符)			
22. 土地登記(簿)謄本或土地所有權狀影本(載明與正本相符)			
23. 使用共同開發協定書(未使用共同開發者,免附)			
24. 都市計畫書或非都市土地開發許可計畫書附條件項目規定			
25. 建築物用途			
26. 直轄市、縣(市)政府規定之其他查核項目			
27. 直轄市、縣(市)政府規定之其他審查項目			

查核項目	審查結果		
	符合	不符	備註
17. 直轄市、縣(市)政府規定之查核項目			
18. 農舍興建申請建築時其申請人身分規定			
19. 容積率、建蔽率、建築物層數或建築物高度規定值			
20. 都市計畫或區域計畫土地使用管制用途			
21. 地籍圖謄本或土地所有權狀影本(載明與正本相符)			
22. 土地登記(簿)謄本或土地所有權狀影本(載明與正本相符)			
23. 使用共同開發協定書(未使用共同開發者,免附)			
24. 都市計畫書或非都市土地開發許可計畫書附條件項目規定			
25. 建築物用途			
26. 直轄市、縣(市)政府規定之其他查核項目			
27. 直轄市、縣(市)政府規定之其他審查項目			

04.1 行政審查及驗收項目 建築執照審查項目

II 建築執照及雜項執照規定項目審查表

變更使用執照審查表

C 2 2 - 1

拆除執照審查表修正規定

D 1 3 - 1

變使審查表

- ① 104.06.05台內營字第1040804293號令訂定
- ② 新增第7、8項
- ③ 加註3010或3020

拆照審查表

- ① 107.12.10台內營字第1070816467號令訂定(108.1.1生效)
- ② 新增第6項
- 「拆除施工計畫書」

1.依建築法第74條規定，申請變更使用執照應備具申請書，並檢附原領使用執照或謄本及變更用途說明書，變更供公眾使用者，並應檢附其結構計算書及建築物室內裝修及設備圖說。

2.依建築法第76條規定，非供公眾使用變更供公眾使用，或原供公眾使用建築物變更其他種公眾使用時，直轄市、縣(市)主管建築機關應檢査其構造、設備及室內裝修、具有消防安全設備部分應會同消防主管機關檢査。

收文日期	字號	查核	核決	行
年 月 日				
字 號				

綜合審查意見

【1.原使用執照字號】 字 第 號

【2.原建造執照字號】 字 第 號

【3.申請人】

【4.申請地址】

【地址】 鄉(鎮、市、區) 段 小段 號等 筆

【地址】

【使用分區】 【變更次數】

1.申請書是否填寫齊全	
2.建築師委託書是否檢附	
3.原使用執照(或其他證明文件)是否檢附	
4.變更使用執照圖說表及附件是否齊全	
5.建築物權利證明文件是否齊全	
6.建築物用途是否符合分區使用規定	
7.變更供公眾使用者，其構造、設備及室內裝修竣工驗收查是否合格	
8.變更供公眾使用者，具有消防安全設備會同有關機關竣工驗收查是否合格	

註：變更使用執照圖說表應包含變更用途說明書

案件序號：

依據建築法第七十八條規定，建築物非屬第八十三條之古蹟，申請人檢附權利證明文件或其他合法證明，得向主管機關申請建築物之拆除執照，若與建築執照併案辦理亦同。

收文日期	字號	查核	核判	行
年 月 日				
字 號				

綜合審查意見

【1.申請人】

【2.拆除地點】

【地點】 鄉(鎮、市、區) 段 小段 號等 筆

【地址】

【 審 查 項 目 】	【 審 查 結 果 】
1.申請書是否填寫齊全	
2.建築物權利證明文件或其他合法證明是否齊全	
3.建築物拆除圖樣是否齊全	
4.使用道路是否符合規定	
5.是否無照先行動工	
6.拆除施工計畫書是否齊全	

45

04.2 行政審查及驗收項目 行政驗收項目表

I 協審查驗紀錄表

臺北市建築管理工程處 協審查驗紀錄表

驗收紀錄欄

- ① 呈判意見
- ② 注意有無重大缺失(p47)

建築執照協審查驗紀錄表

契約編號：10601 廠商名稱：臺北市建築師公會 簽約期限：107年06月30日 本案完成簽約日期：106年06月02日(請填寫公會將執照轉送建築科日期)

掛號號碼	執照號碼	起造人及地址(需填詳細區號)	建築師及地址(需填詳細區號)	行政驗收項目	不符內容說明
				01.有無檢附土地權利用意書、使用共同協議定書、土地登記(簿)謄本(或土地所有權狀本)並加註「備查本欄位」，並檢附謄本。	
				02.有無檢附土地新防同書、建築改良物估價簿謄本(或建物所有權狀)並加註「與正本相符」。	
				03.有無檢附建築法第三十二條規定之建築物工程圖說及說明書。	
				04.查繪圖章核對基地無違反規定建築使用。	
				05.基地符合時空土地使用規則之規定。	
				06.基地符合禁限建規定。	
				07.區域計劃及都市計劃之指導或特別規定。	
				08.建築物用途。	
				09.需先檢相關單位核備或會辦、會勘事項。	
				10.需辦理行政查核項目之建築師簽證經理表。	

驗收意見確認欄

- ① 有重大缺失時請設計人用印
- ② 用印時加註時間

本業於 年 月 日通知設計人 三日內改正

至於 年 月 日修正完成，後續辦理行政查核事宜

准送令尚未補正，送請協審單位查核應改正事項

協審單位(副)召集人查核無誤，送請建築科辦理行政查核

本業照送照時確認，以確保審判後，既建商法第8條第1項第1款

本業申請人申請備案

處理方式

- ① 無重大缺失時直接准照，但列管一定期限內修正

於竣工驗前完成報備(或)送請建築科會辦、會勘。(本業無須減價收受)
   
 於竣工驗前完成報備(或)送請建築科會辦、會勘。(本業無須減價收受)
   
 尚待規定。(本業無須減價收受)
   
 照辦/駁回。

備註： 承辦人：(請填印) 履長：(請填印) 派工程師：(請填印) 科長：(請填印)

46

►04.2 行政審查及驗收項目 行政驗收項目表

►II 行政驗收細項

行政驗收項目	查驗細項
1. 有無檢附土地使用權同意書、使用共同壁協定書、土地登記(簿)謄本(或土地所有權狀影本並加註「與正本相符」)、地籍圖謄本	<input type="checkbox"/> 土地(第一類)查核是否有查封、假處分、假扣押、地上權、司法訴訟、起造人是否成年等特別註記事項。原因： <input type="checkbox"/> 土地使用權同意書(起造人填全。 <input type="checkbox"/> 構造別。 <input type="checkbox"/> 樓層數。 <input type="checkbox"/> 標示部大寫標示。 <input type="checkbox"/> 同意使用面積填寫與謄本一致)。原因： <input type="checkbox"/> 地籍圖(是否逾3個月期限)。原因：
2. 有無檢附地上物拆除同意書、建築改良物登記簿謄本(或建物所有權狀影本並加註「與正本相符」)	<input type="checkbox"/> 拆除同意書、無產權拆除切結書(無產權是否附水電單)。原因： <input type="checkbox"/> 建築物謄本查核是否有查封、假處分、假扣押、抵押權、司法訴訟、起造人是否成年等特別註記事項。原因： <input type="checkbox"/> 建物測量成果圖(是否與圖說一致)。原因：

47

►04.2 行政審查及驗收項目 行政驗收項目表

►II 行政驗收細項

行政驗收項目	查驗細項
3. 有無檢附建築法第三十二條規定之建築物工程圖樣及說明書	1.執照類別： <input type="checkbox"/> 建造執照 <input type="checkbox"/> 建造執照變更設計 <input type="checkbox"/> 雜項執照 <input type="checkbox"/> 變更使用執照許可 <input type="checkbox"/> 拆除執照。原因： 2.法令適用日期：年 月 日。 3.現況實測圖： <input type="checkbox"/> 現有巷(鄰近執照圖說、建築線指示圖、公私有畸零地合併證明...如有疑義請調卷釐清)。原因： <input type="checkbox"/> 排水溝(基地內是否有公共設施、排水溝)。原因： <input type="checkbox"/> 現況高程。原因： <input type="checkbox"/> 鄰房建築樓層數構造別(是否已建築完成)、地籍地號、執照號碼。原因： <input type="checkbox"/> 基地連接的出入通路寬度是否有足夠並已有排水設施(現況道路寬度 $\geq 3.5$ 公尺)。原因： <input type="checkbox"/> 人行道、路燈、站牌、行道樹...等公共設施標示。(是否移除應經目的事業主管機關審核)。原因： <input type="checkbox"/> 道路截角標示、建築線與地籍線是否一致、計畫道路寬度是否相符 4.一層平面圖： <input type="checkbox"/> 消防救災空間檢討。原因： <input type="checkbox"/> 車道破口檢討。原因： <input type="checkbox"/> 道路截角標示、建築線與地籍線是否一致、計畫道路寬度是否相符 <input type="checkbox"/> 人行道、路燈、站牌、行道樹...等公共設施標示。(是否移除應經目的事業主管機關審核)。原因： <input type="checkbox"/> 道路列管開關範圍及檢核公共排水溝是否變更需列管。原因：

48

▶ 04.2 行政審查及驗收項目 行政驗收項目表

▶ II 行政驗收細項

行政驗收項目	查驗細項
10. 需辦理行政簽報項目之建築師簽證綜理表	<input type="checkbox"/> 公共開放空間獎勵之原則核定。原因： <input type="checkbox"/> 復審延長期限之原則核定。原因： <input type="checkbox"/> 現有巷認定建築線之原則核定。原因： <input type="checkbox"/> 海砂屋之原則核定。原因： <input type="checkbox"/> 輻射屋之原則核定。原因： <input type="checkbox"/> 停車獎勵之原則核定。原因： <input type="checkbox"/> 現有巷道廢止或改道。(應循局八科程序或得併執照辦理) <input type="checkbox"/> 畸零地簽報。原因： <input type="checkbox"/> 加強坡審審查簽報。原因： <input type="checkbox"/> 山坡地開發案及山坡地雜併建案。原因： <input type="checkbox"/> 保護區原有合法房屋整建及農舍案。原因： <input type="checkbox"/> 用途核准條件案(涉及鄰避性、公用事業設施【加油站、變電廠】精神病院等用途，及保護區、行政區、風景區、農業區等建築物)。原因： <input type="checkbox"/> 其他法令適用疑義案件

49

▶ 04.3 行政審查及驗收項目 重大缺失

▶ I 建造執照、建造執照變更設計、雜項執照

106年契約扣款項目	1	應檢具權利證明文件(謄本及同意書)者
	2	基地違反規定重複建築使用
	3	基地不符畸零地使用規則之規定
	4	基地不符禁限建規定
	5	不符區域計畫及都市計畫之指導或特別規定
	6	建築物用途不符規定
	7	應先經相關單位核備或會辦、會勘者
107年 <b>新增</b> 契約扣款項目	1	建築基地全部或一部位於 <b>地質敏感區內</b> 且無基地地質調查及地質安全評估結果報告經其他目的事業主管機關審查通過之證明檔者，未檢附其基地地質調查及地質安全評估結果報告。
	2	<b>違反農業用地申請建築時其申請人身分規定。</b>
	3	不符容積率、建蔽率、建築物層數或建築物高度規定值。
	4	<b>不符都市計畫或區域計畫土地使用管制用途。</b>
	5	不符都市計畫書或非都市土地開發許可計畫書附條件項目規定。

50

► 04.3 行政審查及驗收項目 重大缺失

► I 建造執照、建造執照變更設計、雜項執照

108年 <b>新增</b> 契約扣款項目	1	未確實查核有無現有巷道、土地複丈成果圖、違建補照確認書。
	2	<b>未確實查核本市綠建築自治條例綠建築保證金、都市危險及老舊建築物綠建築保證金、都市計畫回饋金、停車空間繳納代金項目。</b>
	3	未確實依建築執照行政審查項目審查紀錄表審查。

※本市綠建築自治條例尚未排除危老條例應繳納保證金(修法中)

※公告現值日期以執照法令適用日為準

► II 拆除執照、變更使用執照：

106年 契約扣款項目	1	應檢具權利證明文件（謄本及同意書）者。
	2	應先經相關單位核備或會辦者。（常見都更、捷運沿線未會辦）
	3	建築物用途不符規定（拆除執照此項不列入）。
108年 <b>新增</b> 契約扣款項目	1	未確實查核有 <b>無現有巷道、土地複丈成果圖、違建補照確認書。</b>
	2	未確實查核本市綠建築自治條例綠建築保證金、都市危險及老舊建築物綠建築保證金、都市計畫回饋金、停車空間繳納代金項目。（拆除執照此項不列入）
	3	未確實依建築執照行政審查項目審查紀錄表審查。

51

► 04.4 行政審查及驗收項目 注意事項附表修正項目

► I 建造執照、建造執照變更設計

107年修正 注意事項項目	1411	適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
	0220	本建築物獎勵增設停車空間應依停車場法及相關法令規定對外開放供公眾停車使用，並依規定持續申辦停車場登記證並轉載於公寓大廈管理規約中。（法令適用日於100年7月2日後之案件）
	3011	位於都市計畫規定不得作為住宅使用地區，應於使用執照內註記建築物用途不得作為住宅使用，並列入產權移轉交代及登載於公寓大廈規約中，且應納入共用部分不得改為約定專用或變更設置目的及使用方法，並請管理委員會實質管理。
	4110	適用都市設計審議範圍，經本府都市設計審議（書面審查）簡化程序以_____號函辦理完成，應於放樣勘驗前送本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會完成備查程序，如備查內容與建照圖說不符應依規定辦妥變更設計。

52

► 04.4 行政審查及驗收項目 注意事項附表修正項目

► I 建造執照、建造執照變更設計

108年修正 注意事項項目	2304	適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區。
	3202	本案屬5層樓以下非公眾使用之住宅（公寓），依本府消防局107年7月25日北市消預字第1076021960號函，使用執照竣工查驗前，應取得住宅警報器經本府消防局檢查合格之證明文件，始得核發使用執照。
	3011	本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
	0221	倘符合臺北市不動產開發業輔導管理規則第八條規定，應主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人資訊及銷售時間等資訊。（必勾）
	6308	屬空氣污染防治法第1級營建工程，應於開工前檢附逕流廢水污染削減計畫。

► II 變更使用、拆除執照

108年修正 注意事項項目	301 2	位於都市計畫規定不得作為住宅使用地區，應於使用執照內註記建築物用途不得作為住宅使用，並列入產權移轉交代及登載於公寓大廈規約中，且應納入共用部分不得改為約定專用或變更設置目的及使用方法。
	930 2	本案涉及拆除或變更附建之防空避難設備，應於「竣工勘驗」副知轄管警察局辦理撤管或變更。

53

Thank your time



---

# 「建照協審常見缺失說明」

臺北市建築管理工程處  
建照科股長 謝政憲

## 簡報大綱

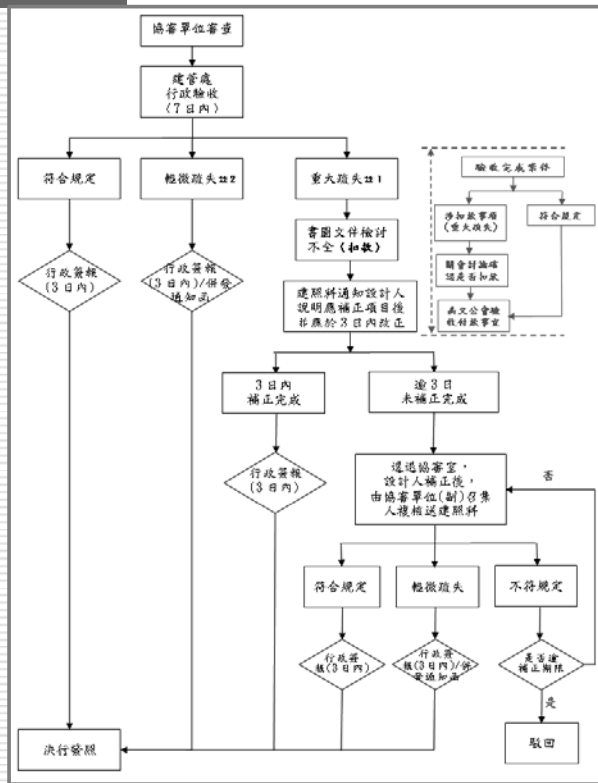
---

- 壹、行政驗收常見缺失
- 貳、權利證明文件(土地、建物)
- 參、畸零地檢討

# 前言、現行協審及行政驗收流程

## 一、協審作業流程：

1. **重大疏失**：係指所附書圖文件涉畸零地、現有巷、權利證明文件、用途、申請執照類別、都市設計審議、結構外審、環境影響評估、防火避難評定、都市更新、容積移轉、山坡地〈水保〉、地質敏感地區、古蹟、保護樹木、汽機車出入口面臨道路開口設計審查等，其上述事項之法令檢討不全或書圖文件不全致無法判讀者。
2. **輕微疏失**：係指無違重大疏失所列事項者〈如圖說標示不全、簽證文件檢附不全等〉。
3. **扣款案件**：由專案承辦彙整後，進行開會討論。



## 扣款條件

驗收結果有下列不符事項之一而不妨礙安全及使用需求，亦無減少通常效用或契約預定效用，採減價收受，按不符項目標的之訂約單價15%減價，且處以減價金額5%之違約金，並得給予廠商到場說明理由之機會：

1. 建造執照、建造執照變更設計、雜項執照：
  - (1) 應檢具權利證明文件（謄本及同意書）者。
  - (2) 基地違反規定重複建築使用。
  - (3) 基地不符畸零地使用規則之規定。
  - (4) 基地不符禁限建規定。
  - (5) 建築基地全部或一部位於地質敏感區內且無基地地質調查及地質安全評估結果報告經其他目的事業主管機關審查通過之證明檔者，未檢附其基地地質調查及地質安全評估結果報告。
  - (6) 違反農業用地申請建築時其申請人身分規定。
  - (7) 不符容積率、建蔽率、建築物層數或建築物高度規定值。
  - (8) 不符都市計畫或區域計畫土地使用管制用途。
  - (9) 不符都市計畫書或非都市土地開發許可計畫書附條件項目規定。
  - (10) 建築物用途不符規定。
  - (11) 應先經相關單位核備或會辦、會勘者。
  - (12) 未確實查核有無現有巷道、土地複丈成果圖、違建補照確認書。

# 扣款條件

- (13)未確實查核本市綠建築自治條例綠建築保證金、都市危險及老舊建築物綠建築保證金、都市計畫回饋金、停車空間繳納代金項目。
- (14)未確實依建築執照行政審查項目審查紀錄表審查。

## 2. 拆除執照、變更使用執照：

- (1)應檢具權利證明文件（謄本及同意書）者。
- (2)應先經相關單位核備或會辦者。
- (3)建築物用途不符規定（拆除執照此項不列入）。
- (4)未確實查核有無現有巷道、土地複丈成果圖、違建補照確認書。
- (5)未確實查核本市綠建築自治條例綠建築保證金、都市危險及老舊建築物綠建築保證金、都市計畫回饋金、停車空間繳納代金項目。（拆除執照此項不列入）
- (6)未確實依建築執照行政審查項目審查紀錄表審查。

# 壹、行政驗收常見缺失

## 一、都市設計審議

### (一) 都市設計及土地開發許可審議規則第3條

第7款：公有土地或公有建築物符合下列條件之一者：（一）以設定地上權方式開發。（二）適用促進民間參與公共建設法開發。（三）適用大眾捷運系統土地開發辦法開發。（四）公共住宅。（五）公辦都市更新。（六）總樓地板面積達一五、〇〇〇平方公尺之公有建築物。

第12款：依法辦理容積移轉且移入之容積達接受基地原基準容積百分之二十，或因接受容積移入增加之樓地板面積達一、〇〇〇平方公尺之開發案。

(二) 都市(細部)計畫規定  
如有特別規定從其規定。

(三) 變更使用執照  
原申請建照未經都審案件  
得以審議規則第8條規定  
檢討，惟大稻埕歷史風貌  
特定專用區申請案除外。

臺北市政府 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號  
承辦人：謝昕穎  
電話：(02)2725-8279  
電子信箱：hyhsieh@udd.taipei.gov.t

受文者：

發文日期：中華民國104年12月3日  
發文字號：府都設字第10437475000號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關本市都市設計審議範圍內，原申請建照時未經都市設計審議程序之建築物變更使用執照處理原則，詳如說明，請查照轉知所屬。

說明：

- 一、有關都市計畫載明需辦理都市設計審議地區內，原申請建照時未經都市設計審議程序之建築物申請變更使用執照，得以本府104年9月2日修訂公告「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第八條規定檢討是否免辦理都市設計及土地使用開發許可審議事宜。
- 二、至有關「大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」範圍內之變更使用執照案件，考量該地區歷史建築風貌之維護，應辦理都市設計審議相關程序。
- 三、依說明一規定辦理變更者，副請本市建築管理工程處逕依相關都市計畫規定及建管程序查核辦理，以達簡政便民之效。
- 四、另有關本府103年8月28日府都設字第10333538800號函即日起停止適用。

正本：臺北市建築師公會、臺北市不動產開發商業同業公會  
副本：臺北市建築管理工程處

 臺北市建築管理工程處  
Taipei City Construction Management Office

經審議通過之案件核定後申請變更得免辦理變更設計項目一覽表

項目	修改事項
樓梯	非主要樓梯之尺寸變更者。
樑、柱	非主要構造之樑、柱尺寸變更者。
建築物高度	1. 建築物各層高度調整變更，惟建物總高度不變者。 2. GL認定或女兒牆計算有誤，而建築物立面未變更者。 3. 建築面積未增加而建築物高度降低在十分之一以下者。
立面	1. 立面外飾及雨遮尺寸修改者。 2. 陽台欄杆造型變更修改者。 3. 花台位置變更或增設者。 4. 陽台尺寸調整變更者。 5. 立面開口尺寸調整在十分之一以下者。
屋頂突出物、女兒牆	1. 突出物雨遮尺寸修改者。 2. 屋頂通氣口增減設者。 3. 增設隔戶女兒牆。 4. 女兒牆高度變更且不影响建築物高度或造型變更者。 5. 增設相關設備而不影響立面景觀者。
避雷設備	1. 避雷針位置或高度變更。 2. 避雷設備型式變更(如避雷針改避雷網)。
防空避難設備	1. 防空避難室增減採光窗或開設門。 2. 防空避難室之水箱、受(配)電室、機械房增減或位置變更者。
基地之面積、地號、形狀	1. 原核准之基地面積、地號等填寫誤植或漏列更正者。 2. 基地地號變更者(僅限於因土地合併而地號減少、基地面積未變更者)。 3. 開發基地尺寸調整而基地面積與建築物尺寸不變者。
建築面積、樓地板面積	1. 原核准之建築面積、樓地板面積、尺寸標註、工程造價填寫誤植或漏列更正者。 2. 樓地板面積減少，或樓地板面積增加在十分之一以下者。 3. 建築面積減少，或建築面積增加在十分之一以下者。
地下開挖	地下開挖率減少，或開挖面積增加在十分之一且未突破規定者。
室內隔間	1. 隔間變更。 2. 戶數減少或戶數增加在十分之一以下者。
停車空間及數量	1. 停車位位置變更。 2. 停車數量減少，或數量增加少於三十輛者。
圍牆	1. 圍牆減設修改者。 2. 圍牆型式變更，且無增加高度或不影響透光率者。
綠覆率	綠覆面積增加者。

## 二、結構外審

- (一) 信義計畫區、基隆河新生地（士林）、北投區公館路沿線等地質敏感地區地下層開挖總深度在7公尺以上或地下層開挖超過1層
- (二) 地形特殊結構體相連之同一幢建築物其建築基地地面在3個以上
- (三) 經濟部公告之地質敏感地區

## 三、環境影響評估

- (一) 高層建築高度120公尺以上
- (三) 山坡地 1公頃
- (四) 變更設計（環評差異分析）

# 壹、行政驗收常見缺失

## 四、防火避難評定

- (一) 高層建築 25層或90公尺，用途類組H2除外
- (二) B2用途 30000平方公尺
- (三) 與地下公共運輸系統相連接之地下街或地下商場

## 五、山坡地〈水保〉

- (一) 水平增建
- (二) 基地部分位於山坡地

## 六、都市更新、容積移轉、保護樹木及古蹟

- (一) 應取得核備函

## 七、臨接交通用地指定建築線

## 貳、土地權利證明文件

1. 有無檢附土地使用權同意書、使用共同壁協定書、土地登記(簿)謄本(或土地所有權狀影本並加註「與正本相符」)、地籍圖謄本	<p>■土地(第一類)查核是否有查封、假處分、假扣押、地上權、司法訴訟、所有權人是否成年等特別註記事項、是否逾3個月期限。(土地謄本)。</p> <p>■地籍圖謄本<input type="checkbox"/>是否逾3個月期限。</p> <p>■土地使用權同意書(<input type="checkbox"/>起造人填全。<input type="checkbox"/>構造別。<input type="checkbox"/>樓層數<input type="checkbox"/>標示部大寫標示。<input type="checkbox"/>同意使用面積填寫與謄本一致)。</p>
---	---

(一) 土地登記謄本、地籍圖謄本應檢附「全部地號」，謄本、地籍圖(掛號日前三個月有效)

(二) 地上權設定：

如起造人非地上權人，則土地所有權人及地上權人均須出具土地使用權同意書。

起造人如為設定地上權人，且地上權設定目的即為興建房屋，則無需土地所有權人同意書。

## 貳、土地權利證明文件

(三) 其他登記事項：

遭禁止處分假扣押登記者，不得核發建照。

但經稅捐稽徵機關囑託為禁止處分者，僅為禁止移轉或設定他項權利，對於土地為建築使用並無禁止規定，為申請建照時，建管機關應通知稅捐機關，以便就納稅義務人之財產依法聲請假扣押等保全稅收之措施。

(四) 土地使用權同意書土地標示部、面積大寫，起造人、建築構造及建築規模需填全。

(五) 未成年者法定代理人父母均應簽章，父母一方不能行使權利時由他方行使之(民法1086、1089)

(六) 土地未辦妥繼承之前得檢附繼承系統表後，由繼承人出具土地使用同意書，擬拆除之建物則不可。

## 貳、土地權利證明文件

(七) 土地租賃契約得視為土地權利證明文件（須註明供建築使用者）。

(八) 依土地法第三十四條辦理者須符合土地法第三十四條執行要點之規定。

(九) 都市更新案件涉及權利變換計畫者，以實施者名義申請，免檢附土地、建物及他項權利證明文件。

（都市更新條例第34條）

## 貳、土地權利證明文件

建照(變更設計)申請書

土地權利證明文件

案件序號:○○○

建造執照申請書 A11-1

年 月 日

下列工程遵查抽回建築計畫書、圖樣、施工說明書及其他有關證明申請核准抽照。  
此致  
臺北市政府都市發展局 起造人 印、字、號

1.起造人  
【姓名】○○○ 負責人○○○ 生日 年 月 日 民國  
【身分證字號】○○○○○  
【住址】○○市○○區○○路○○段○○弄○○號○○樓  
【電話】○○○

2.設計人  
【姓名】○○○ 負責人○○○ 生日 年 月 日 民國  
【身分證字號】○○○○○  
【事務所名稱】○○○  
【事務所地址】○○市○○區○○路○○段○○弄○○號○○樓  
【電話】○○○

3.建築地址  
【所屬行政區】○○○ 鄉(鎮、市、區) 小段 號第 ○○ 筆  
【地號】○○○

4.基地概要  
【建築用途】○○○ 建築日期 年 月 日 民國 字第○○○○號  
【建築面積】○○○ ㎡ 【設計容積率】○○○ %  
【基地面積合計】○○○ ㎡ 【其他】○○○ ㎡  
【土地用途分區或編定用地】○○○

5.建築物用途  
【建築用途】○○○ 建築日期 年 月 日 民國  
【設計建築高度】○○○ ㎡ 【總樓地板面積】○○○ ㎡  
【設計建築層數】○○○ 樓 【設計容積率】○○○ %  
【構造種類】○○○ 種 樓上○○○層 地下○○○層  
【設計停車輛數】○○○ 輛

案件序號:○○○

土地權利證明文件 A12-4

年 月 日

茲有臺北市政府都市發展局長連登明、臺北市政府社會局局長王滄等2人，親在下列土地建築地上 建築 地下 建築 雜項工作物 建築 雜項工作物 建築 雜項工作物 建築 雜項工作物  
業經 年 人完全同意，為申請抽照特此同意書為憑。  
【本同意書應從同意日起 年內提出申請執照，逾期無效。】  
附土地登記(簿)證本 張，地籍圖謄本 張。

【1.土地標示及使用範圍】 【備註】  
【地號】 鄉(鎮、市、區) 段 小段 號 (土地標示大寫)  
【面積】 ㎡ 【同意使用面積】 ㎡ (土地標示大寫)  
【所有權人】 印  
【出生年月日】民國 年 月 日 【電話】  
【身分證統一編號】 |  
【住址】

【2.土地標示及使用範圍】 【備註】  
【地號】 鄉(鎮、市、區) 段 小段 號 (土地標示大寫)  
【面積】 ㎡ 【同意使用面積】 ㎡ (土地標示大寫)  
【所有權人】 印  
【出生年月日】民國 年 月 日 【電話】

起造人、建築概要需填全

土地權利證明文件土地標示部、面積大寫

▶第2張以後如無同意對象應補蓋騎縫章(全部所有權人)

## 貳、土地權利證明文件

(基地外)土地僅供通行使用，不計入基地面積  
(保護區農舍、合法房屋整建案件常見)

土地使用權同意書 A12-4

案件序號： 年 月 日


茲有臺北市政府都市發展局局長連泰明、臺北市政府社會局局長王浩等2人，  
擬在 OO 區 OO 段 OO 小段 OO、OO 地號等 O 土地建築 地上 建築物 地下 層 造 雜項工作物 棟。  
業經 等 人 完全同意，為申請 建造 執照特立此同意書為憑。  
(本同意書應從同意日起 年內提出申請執照，逾期無效。)

附土地登記(簿)謄本 張，地籍圖謄本 張。

【1.土地標示及使用範圍】 【備註】供 OO、OO 地號等 O 筆建築基地永久通行使用  
不計入基地面積

【地號】	鄉(鎮、市、區)	段	小段	號 (土地標示大寫)		
【面積】	iii			【同意使用面積】	iii (土地標示大寫)	
【所有權人】	印。					
【出生年月日】	民國	年	月	日	【電話】	
【身分證統一編號】						
【住址】						

註：1. 土地標示應用大寫。  
2. 所有權人為無行為能力或限制行為能力者，應加蓋法定代理人印章。  
3. 如土地為同意部分使用者應於地籍圖謄本著色表示。  
4. 如土地僅同意供通行使用，不計入基地面積者，應於備註欄敘明。



以地籍圖套繪同意範圍、計算面積  
土地使用權同意書、附圖應加騎縫章

## 貳、建物權利證明文件(拆除)

有無檢附地上物拆除同意書、建築改良物登記簿謄本(或建物所有權狀影本並加註「與正本相符」)

- 拆除同意書、無產權拆除切結書(無產權是否附水電單)。
- 建築物謄本查核是否有查封、假處分、假扣押、抵押權、司法訴訟、所有權人是否成年等特別註記事項。
- 建物測量成果圖(是否與圖說一致)。

(一) 有產權登記者：

1. 檢附建物登記謄本(全部謄本及三個月有效)，測量成果圖及有產權拆除同意書。
2. 抵押權設定：由總行出具拆除同意書，或由總行出具委託書委託分行出具拆除同意書。

(二) 無產權登記者：無產權切結書、稅籍證明、水電單等證明文件(或切結無相關證明文件)。

(三) 拆除平面圖與88年地形圖比對，查明是否有先行拆除之行為。



## 貳、建物權利證明文件(拆除)

- (四) 申請範圍已領拆除執照者：查明核准地號，有無特殊管制事項，是否已拆除？是否逾期作廢？
- (五) 原已領有建造執照並申報勘驗之結構體應檢附拆除證明文件

## 貳、建物權利證明文件(拆除)

- (五) 連棟式建築物部分拆除注意事項
  - 1.建物部分拆除剩餘部分結構安全檢討(含安全支撐及補強計畫)
  - 2.地下室是否有分間牆區隔或產權登記
  - 3.地界線間有無符合規定之分隔牆區隔
  - 4.使用執照核准之公用設備是否在申請基地內？
  - 5.相關法規檢討是否符合規定(防空避難設備、停車空間、構造安全)

內政部85年12月4日台(85)內營字第8582176號函會議紀錄

內政部101年8月24日台內營字第1010272201號(地下防空避難室無產權)

臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則

## 貳、建物權利證明文件(拆除)

### 有產權建物



查明有無建號

錯誤示範：應檢附第一類謄本



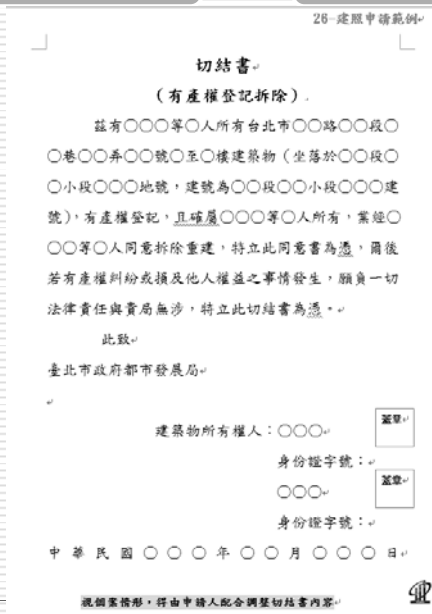
### 無產權建物



臺北市建築管理工程處  
Taipei Cty Construction Management Office

## 貳、建物權利證明文件(拆除)

### 有產權建物拆除同意書



包含下列資訊：

- 一、所有權人
- 二、門牌(含樓層數)
- 三、坐落地號

拆除執照申請案

應檢附第一類土地登記謄本、地籍圖  
不需檢附「土地使用權同意書」

如填寫面積應正確填寫，與謄本相符  
(應含附屬建物如陽台、平台、防空避難室)

臺北市建築管理工程處  
Taipei Cty Construction Management Office

## 貳、建物權利證明文件(拆除)

### 無產權建物拆除切結書



26-建照申請範例

切結書  
(無產權登記拆除)

茲有○○○年○人所有台北市○○路○○段○○  
巷○○弄○○號○○至○○樓建築物(坐落於○○段○○  
小段○○地號),並無產權登記,但確屬○○○等  
人所有,且無抵押權(亦無水電單或稅籍資料證明)  
等他項權利設定或假處分、假扣押等事項,○○○等  
人同意拆除重建,爾後若有產權糾紛或損及他人權  
益之事情發生,願負一切法律責任與貴局無涉,特立  
此切結書為憑。

此致

臺北市政府都市發展局

建築物所有權人:○○○  
身份證字號:○○○

中華民國○○○年○○月○○日

視個案情形,藉由申請人配合調整切結書內容。

包含下列資訊：

- 一、所有權人
- 二、門牌(含樓層數)
- 三、坐落地號
- 四、切結有、無水電單、稅籍等證明文件
- 五、切結無他項權利、假處分、假扣押

## 參、畸零地

### (一) 鄰地「已建築完成」之認定

- (1) 現況為加強磚造或鋼筋混凝土造三層樓以上建築物。
- (2) 領有使用執照或於民國六十年十二月二十四日前領有營(建)造執照或合法房屋證明之一層樓以上之建築物。

### (二) 「未領建照之建築物樓層」之認定

須注意現場建物未領建照之判斷方式：以建築技術規則施工編第一條第七款第一目：樓梯間、升降機間等屋頂突出物，在屋頂突出物水平投影面積之和，以不超過建築面積八分之一為限，其未達二十五平方公尺，得建築二十五平方公尺。

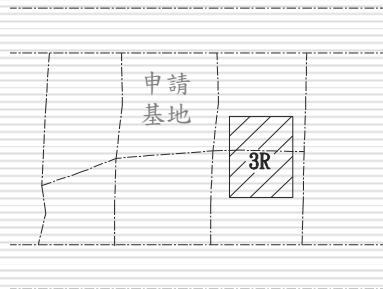
### (三) 「建築基地使用範圍」之認定

已領有使用執照者以使用執照所載之範圍為準，  
未領使用執照者，以建築物坐落之地號為準。  
(但如該筆地號面積很大而有類似鄰房侵占地者，提出個案討論)

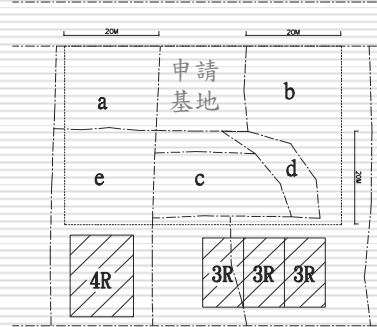
# 參、畸零地

## 「現況實測圖」標繪

應將鄰房樓層數及構造標示清楚，依規定繪圖範圍應涵蓋自地界起算二十公尺之範圍，但如該範圍無法明確標示未建築之鄰地依法可單獨建築時，應要求擴大現況實測圖之範圍，直至可明確判斷全部相鄰未建築之鄰地，均非屬畸零地為止。



以掛號檢附之地籍圖謄本認定



現況實測圖必須擴大至a、b、c、d、e各筆土地全部且可判斷均非畸零地。

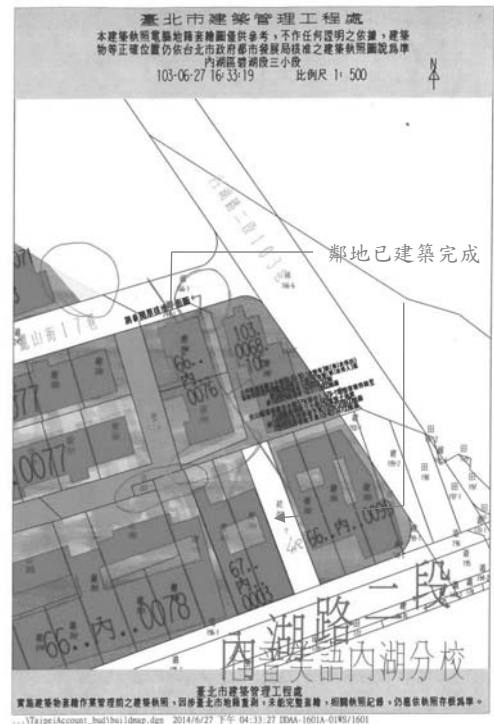
# 參、畸零地

## 特殊案例

### 申請基地轉向檢討畸零地 (於畸零地檢討時不得代鄰地轉向)

臺北市土地使用分區管制自治條例  
第2條第11款：

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鄰接土地業已建築完成者，不限臨接較寬道路之境界線。另基地長、寬比超過二比一亦可轉向認定前面基地線。



# 參、畸零地（倍額）

本局108年5月14日府都建字第1083196374號函發布實施

臺北市政府 函

受文者：

發文日期：中華民國108年5月14日  
發文字號：府都建字第1083196374號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

地址：臺北市信義區市府路1號  
承辦人：鄭智廷  
電話：02-27208889轉8515  
電子信箱：bml1845@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關「臺北市畸零地使用自治條例」（以下簡稱本自治條例）第8條所定「臺北市畸零地調處委員會全體委員會議決年度建議畸零地讓售價額」之讓售價額計算原則，詳如說明，請查照。

說明：

一、有關本自治條例建議讓售價額之原則如下：

(一)108年度以近三年(105~107年)畸零地調處委員會決議之案件倍額平均值作為讓售價額，爾後每年以近三年讓售價額平均值作為當年度讓售價額依據，讓售價額公式如下：

$$1、P_1 = E \times V \times a$$

(1)適用條件： $a \leq$ 使用分區最小寬度及深度乘積面積(平方公尺)

(2) $P_1$ ：畸零地年度建議讓售價額

(3) $E$ ：近三年大會決議倍額平均值(分住宅區及商業區)

(4) $a$ ：畸零地面積(平方公尺)

(5) $V$ ：當期公告現值(元)

2、108年度之近三年大會決議倍額平均值如下：

(1)住宅區：2.32

(2)商業區：3.11

(二)考量畸零地調處係為促進土地合併使用之完整性，倘擬合併地之畸零地土地面積大於該土地使用分區最小寬度及深度乘積時，讓售價額得以與該土地使用分區平均寬度及深度乘積比值之折減公式計算之，折減讓售價額公式如下：

$$1、P_2 = E [1 - (a/A)] \times V \times a$$

(1)適用條件： $a$  使用分區最小寬度及深度乘積面積(平方公尺)

(2) $E [1 - (a/A)] \geq 1$

(3) $P_2$ ：畸零地年度建議讓售價額

(4) $E$ ：近三年大會決議倍額平均值(分住宅區及商業區)

(5) $a$ ：畸零地面積(平方公尺)

(6) $A$ ：申請地使用分區平均寬\*平均深面積(平方公尺)

(7) $V$ ：當期公告現值(元)

二、爾後每年倍額數值由畸零地委員會大會依前揭平均計算原則訂定，並續依臺北市畸零地使用自治條例第八條第七項規定，定期發布公告。

三、本案納入本府都市發展局108年臺北市建築管理法規彙編第028號，目錄第一組編號第015號。

四、網路網址：www.dba.tcg.gov.tw。

 臺北市建築管理工程處  
Taipei City Construction Management Office

# 參、畸零地（倍額依據）

本府107年12月28日府法綜字第1076037557號令公布實施  
修正「臺北市畸零地使用規則」為「臺北市畸零地使用自治條例」

§8-I

非屬畸零地之建築基地，其鄰地為畸零地且為該畸零地之唯一合併地時，起造人於申請建造執照掛號後至申報放樣勘驗前，應以書面通知該畸零地所有權人得依畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售，並副知都發局。

§8-II

都市更新單元劃定後，其鄰地為畸零地且都市更新單元為該畸零地之唯一合併地時，實施者於都市更新事業計畫報核後，應以書面通知該畸零地所有權人得依畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售，或經雙方協議一次達成合意後納入都市更新單元，並副知都發局。

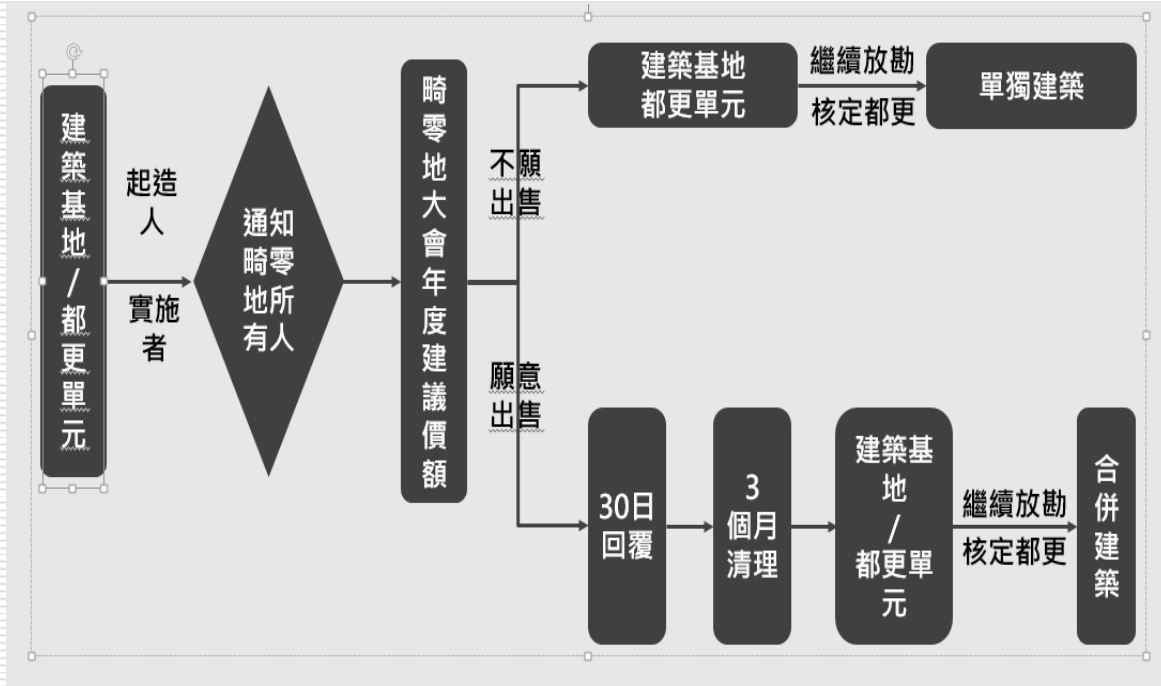
§8-VII

第三項及第四項近一年度建議價額，經畸零地調處會全體委員會議決議後，由都發局定期公告。

 臺北市建築管理工程處  
Taipei City Construction Management Office

# 參、畸零地

## 畸零地讓售流程



# 參、畸零地

## 105~107大會決議讓售倍額 統計數據

### 住宅區

	倍額	實際倍額
平均	$39.5/17=2.326$	$6.26523706/15=1.08$

### 商業區

	倍額	實際倍額
平均	$21.8/7=3.11$	$10.63216724/7=1.52$

平均決議倍額與當年期實際倍額  
落差過大

◆ 為使暫行倍額貼近實際平均倍額  
訂定倍額折減公式

### 歷年公告土地現值占一般正常交易價格百分比

年期	100	101	102	103	104	105	106	107	108		year
總計	81.48	83.66	85.27	86.24	88.74	90.53	90.76	91.31	91.64		Grand Total
新北市	86.12	87.06	88.00	89.00	90.03	90.03	90.04	90.03	90.03		New Taipei City
臺北市	86.70	87.60	88.54	89.47	90.43	93.29	94.25	95.23	96.17		Taipei City

逐年接近一般市價

# 參、畸零地

## 暫行倍額訂定原則

### 倍額折減公式

$$P = PV [1 - a / A] \times E$$

適用條件：a ≥ 使用分區最小寬\*最小深面積(元/平方公尺)

P不得小於當期公告現值

P：畸零地年度提案建議讓售價格(元/平方公尺)。

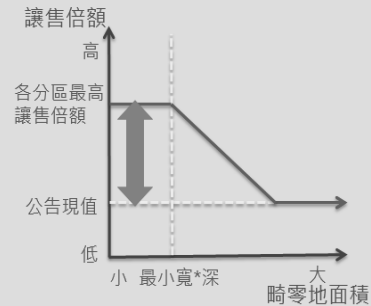
PV：書面通知當期之公告土地現值(元/平方公尺)。

E：105~107年度大會決議價額平均值(分住宅區及商業區)

a：擬合併地面積(元/平方公尺)

A：申請地使用分區平均寬\*平均深面積(平方公尺)

使用分區	最小寬*深	平均寬*深	讓售倍額範圍
住一	86.4	240	1~2.32
住二	72	200	
住三	46.08	128	
住四	25.2	67.2	
商一	27	75	1~3.11
商二	32.4	90	
商三	32.4	90	
商四	32.4	90	



# 參、畸零地

住三：8×16



(面積40m<sup>2</sup>)

734-1

733

使用分區	最小寬*深	平均寬*深
住三	46.08	128

$$P = PV [1 - a / A] \times E$$

P：畸零地年度提案建議讓售價格(元/平方公尺)。

PV：297000(元/平方公尺)

E：2.32(住宅區)

a：40(平方公尺) < 46.08..... 不適用折減公式

A：8\*16=128(住三平均寬\*平均深面積)

讓售倍額=2.32

最後讓售價額=297000x 2.32=689040

實價登錄(土地)=207700x 3.3057=686593

# 參、畸零地

商三：5×18

使用分區	最小寬*深	平均寬*深
商三	32.4	90



$$P = PV [1 - a / A] \times E$$

P：畸零地年度提案建議讓售價格(元/平方公尺)

PV：644385(元/平方公尺)

E：3.11(住宅區)

a：13(平方公尺) < 32.4.....不適用折減公式

A：5\*18=90(商三平均寬\*平均深面積)

讓售倍額=3.11

最後讓售價額=644385x 3.11=2004037

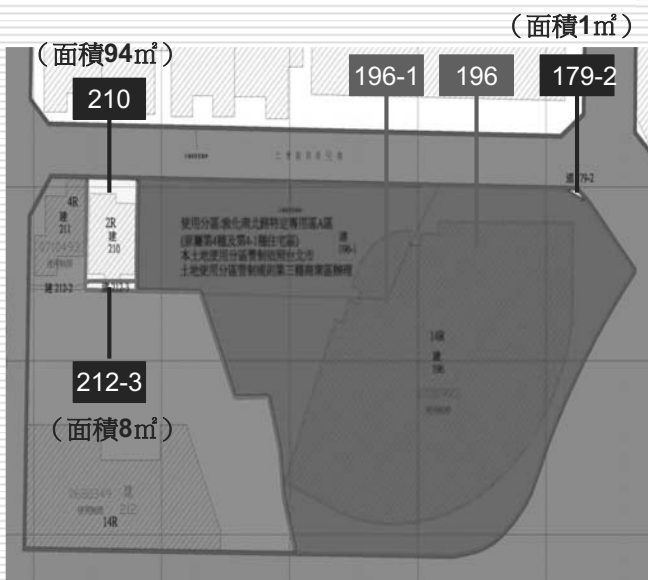
實價登錄(土地)=895400x 3.3057=2959923



# 參、畸零地

商三原屬住四：4.8×14

使用分區	最小寬*深	平均寬*深
住四	25.2	67.2



$$P = PV [1 - a / A] \times E$$

P：畸零地年度提案建議讓售價格(元/平方公尺)

PV：1194000

E：2.32

a:1(平方公尺) < 25.2.....不適用折減公式

A：67.2(元/平方公尺)

讓售倍額=2.32

最後讓售價額=1194000 x 2.32=2770080

實價登錄(土地)=314500x 3.3057=1039648

P：畸零地年度提案建議讓售價格(元/平方公尺)

PV：555000

E：2.32

a:8+94=102(平方公尺) > 25.2.....適用折減公式

A：67.2(元/平方公尺)

讓售價額=555000[1-102/67.2] x 2.32=負值

讓售倍額1(不得小於公告現值)

最後讓售價額=555000 x 1=555000

實價登錄(土地)=314500x 3.3057=1039642

申請地：紅色  
擬合併私有地：黑色



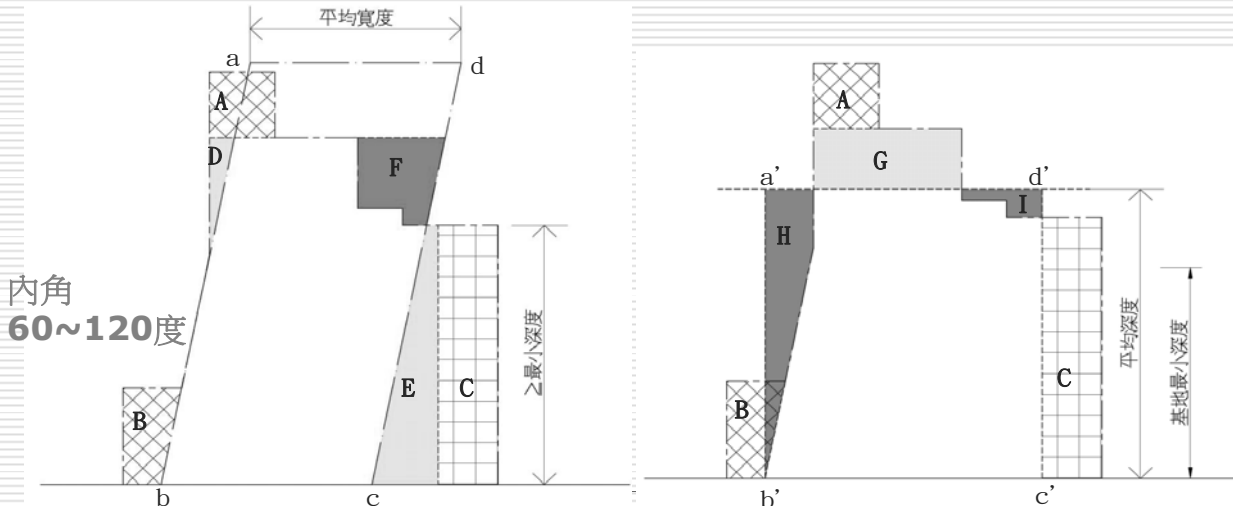


# 參、畸零地

- $A+B+C \leq 1/2 * (\text{全部基地面積})$   
扣除部分  $\leq 1/2$  全部基地面積

檢討口訣：  
補寬度補至最深處  
補深度補至最寬處

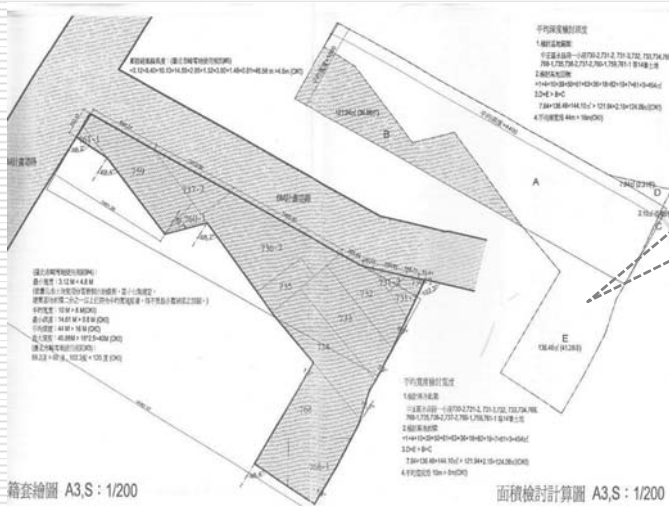
- 檢討平均寬度 ●  $D+E \geq F$  (多餘的寬補不足的寬)
- 檢討平均深度 ●  $G \geq H+I$  (多餘的深補不足的深)



臺北市建築管理工程處  
Taipei Cty Construction Management Office

# 參、畸零地

基地面臨兩條計畫道路  
畸零地寬、深檢討應以面前道路檢討  
(最寬之計畫道路)檢討寬、深



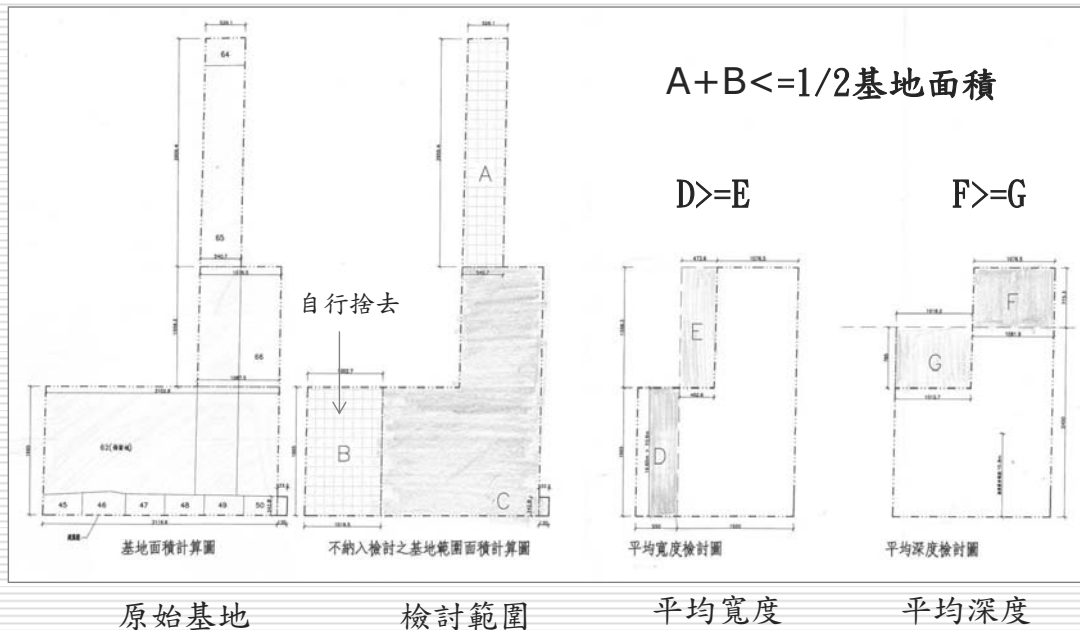
### 檢討錯誤案例

- (1) 應以最寬道路檢討寬、深
- (2) 不足最小深度捨去
- (3) 面積找補錯誤

臺北市建築管理工程處  
Taipei Cty Construction Management Office

# 參、畸零地(檢討案例)

## 基地檢討範圍應先確認



# 參、畸零地

102年9月2日北市都建字第10290005100號函  
本市建築基地地籍線與建築線位置偏差許可誤差範圍  
行政程序及配合機制，自102年9月15日起實施。

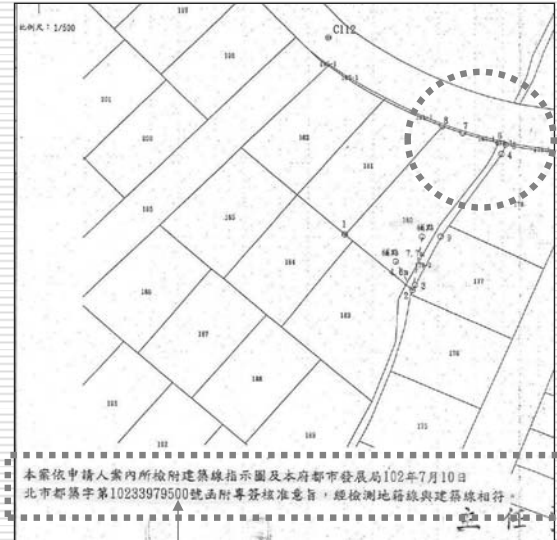
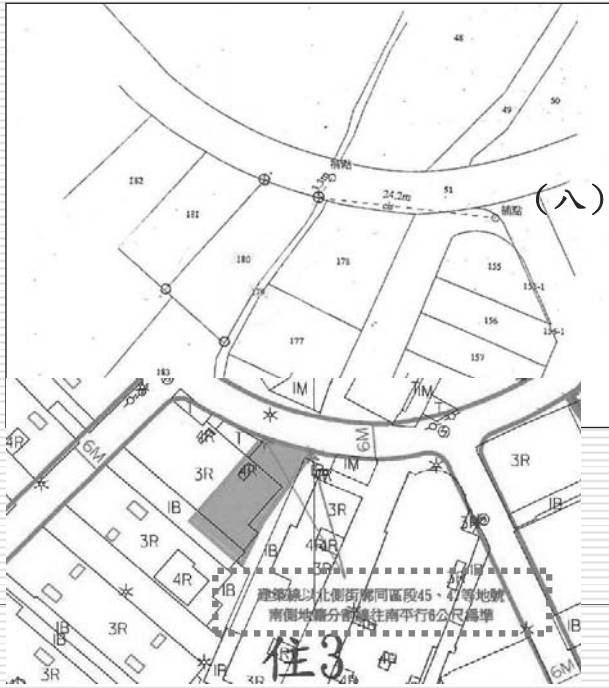
為免地籍線與建築線未相符所衍生的行政作業負擔，向地政機關申請土地複丈成果圖，應說明為申請建造執照或雜項執照之用。

土地複丈成果圖應標示『本案依申請人案內所檢附建築線指示圖及本府都市發展局102年7月10日北市都築字第10233979500號函附專簽核准意旨，經檢測地籍線與建築線相符。』字樣。

例外：土地重劃地區經本局公告免檢附建築線指示圖者。

# 參、畸零地

102年9月2日北市都建字第10290005100號函  
本市建築基地地籍線與建築線位置偏差許可誤差範圍  
行政程序及配合機制，自102年9月15日起實施。



複丈成果圖

臺北市建築管理工程處  
Taipei Cty Construction Management Office

報告完畢  
謝謝指教

臺北市建築管理工程處

38  
臺北市建築管理工程處  
Taipei Cty Construction Management Office



TAIPEI



# 抽查常見缺失說明會

— 臺北市建築管理工程處 建照科 108.08.13 —

主講人：王光宇



## SECTION 01

- A** 建蔽率、容積率、樓層高度
- B** 陽台、雨遮、露台、裝飾構造物
- C** 防火避難、安全梯、安全門
- D** 停車空間
- E** 騎樓、院落、高度比、鄰幢間隔
- F** 山坡地&其他

## 建 蔽 率 、 容 積 率 、 樓 層 高 度

### 危老九十五條之三內涉及建蔽率 及高度放寬認定

108年5月7日府授都規字第1083038895號

- ✓ **建蔽率放寬部分**，.....，分區名稱含「住宅」文字（如〇〇住宅特定專用區），且都市計畫書載明建蔽率規定與土管第十條規定之第二種住宅區至第四種住宅區、住宅加級地區相同，.....，得放寬建築物建蔽率。但依本市商業區通盤檢討案所變更劃設之商特區，因主要計畫已屬商業區，無法適用。
- ✓ **高度放寬部分**，都市計畫書載明高度規定與土管第十一條之一第一種住宅區、第二種住宅區相同，或敘明比照者，視同土管第九十五條之三第一項第一款「第一種住宅區」或「第二種住宅區」，而得依該款規定放寬建築物高度。

## 建 蔽 率 、 容 積 率 、 樓 層 高 度

### 歷史建築作為公共空間開放使用，其 建蔽率計算仍須回歸相關法令之規定

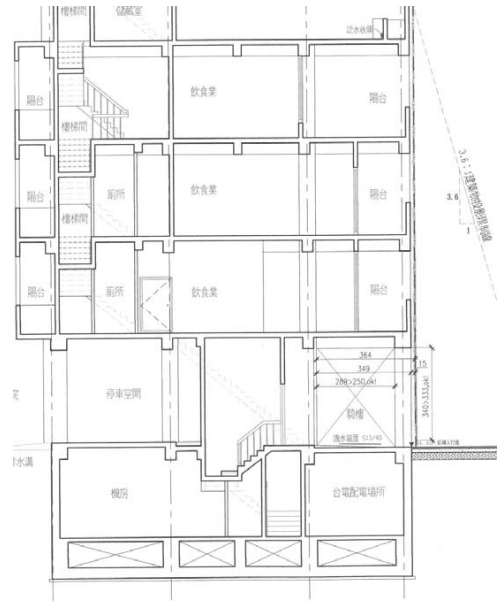
106年3月24日北市文化文資字第10632869500號

「『古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用，於適用建築、消防相關法令有困難時，所有人、使用人或管理人除修復或再利用計畫外，應基於該文化資產保存目標與基地環境致災風險分析，提出因應計畫，送主管機關核准』，均係指與當地土地使用分區管制規定不符或適用建築、消防相關法令有困難之情形，得有相關措施，其未規範古蹟或歷史建築作為公共空間開放使用，即有建蔽率之相關排除規定，爰有關建蔽率之計算仍應回歸其相關法令之規定。」

## 建 蔽 率 、 容 積 率 、 樓 層 高 度

### 建築物樓層高度檢討

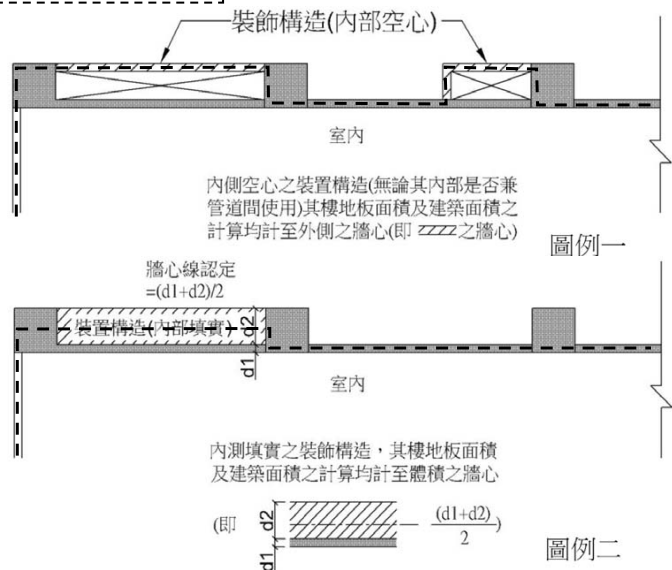
- ✓ 住宅用途依建築技術規則164-1條: 1層高度4.2公尺, 2層以上為3.6公尺
  - ✓ 非住宅用途(ex:於一樓設置一般零售業)
- 單層各戶樓地板面積 ( 不含樓電梯間機房走廊等共用部分 ) 在80平方公尺以下1.高度以3.6公尺為原則。2.因設置中央空調、消防設備、結構樑深度在60公分以上者:1層高度得放寬至4.6公尺、2層以上得放寬至4公尺、完成後淨高應在3公尺以下。



## 建 蔽 率 、 容 積 率 、 樓 層 高 度

### 建築物外牆增築涉樓地板面積計算方式

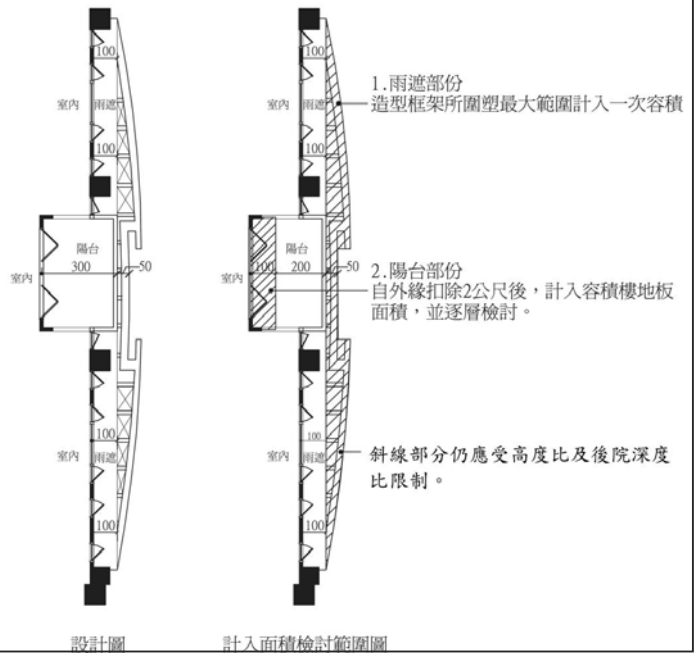
建築物外牆增設裝飾構造,有關樓地板面積及建築面積之計算方式,如採**內側空心構造**增設者依圖例一方式計算;採**內側填實者**,則依圖例二方式計算之。



## 陽台、雨遮、露台、裝飾構造物

### 陽台、雨遮外裝飾物

- ✓圍塑範圍計入建築面積
- ✓計一次容積樓地板面積者
- ✓應受建築物高度比與後院深度比之限制



## 陽台、雨遮、露台、裝飾構造物

### 外牆裝飾物

除位於陽臺、雨遮之外牆部分另有規定從其規定外，其餘外牆部分：

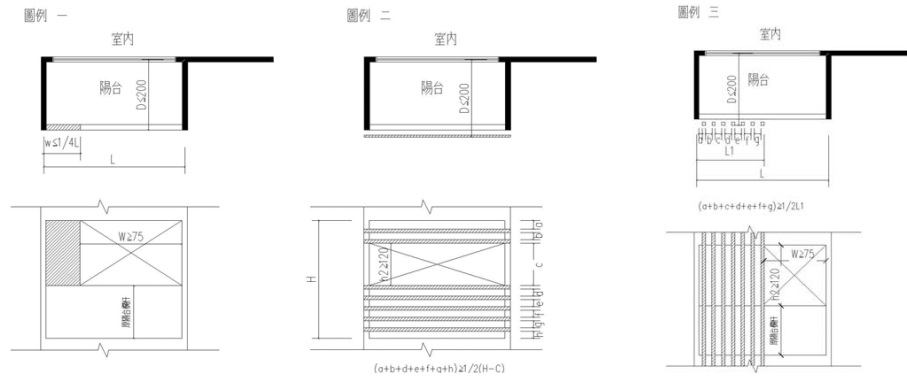
- ✓外牆中心線起計2公尺範圍內。
- ✓裝飾物之投影面積應計入建築面積。
- ✓裝飾物立面之透空率應達2/3以上。
- ✓除連接各裝飾物之必要繫件外，應予裸空不得設置覆蓋版。



## 陽台、雨遮、露台、裝飾構造物

### 陽台立面裝飾板

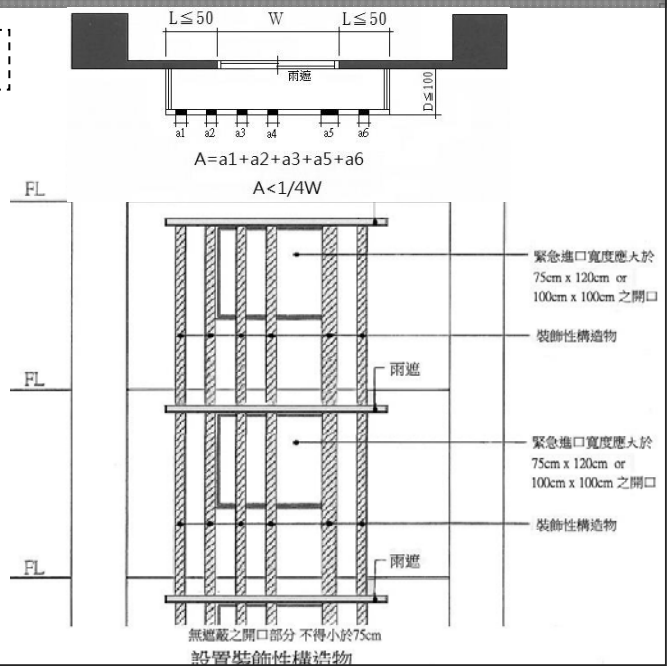
- ✓ 垂直設置1/4陽臺長度之固定裝飾版。(圖例一)
- ✓ 垂直設置1/2陽臺長度(以集中設置為原則，但情況特殊適用困難者，得個案審查。)且透空過半之裝飾版，並應留設淨寬75公分以上、淨高1.2公尺以上之無遮蔽開口。(圖例二)
- ✓ 水平設置透空過半裝飾版，應自欄杆上緣留設淨高120公分以上之無遮蔽開口。(圖例三)



## 陽台、雨遮、露台、裝飾構造物

### 建築物雨遮上方設置隔柵

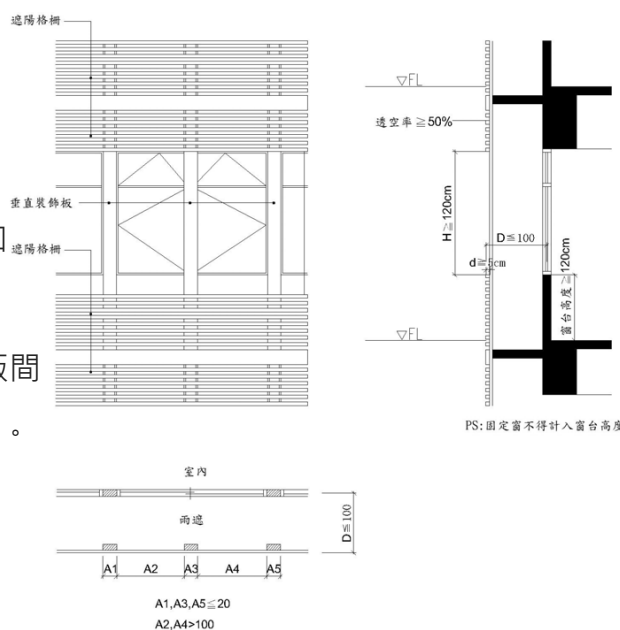
- ✓ 高度不得大於當層樓板上緣 120 公分之透空裝飾，或寬度合計不超過該處開窗 1/4 之固定裝飾性構造
- ✓ 裝飾型構造應於開窗處或緊急進口處留設淨寬 75 公分 \* 120 公分或 100 公分 \* 100 公分以上之無遮蔽，且外牆窗臺度須高於 150 公分。



## 陽台、雨遮、露台、裝飾構造物

### 建築物雨遮外加設遮陽隔柵

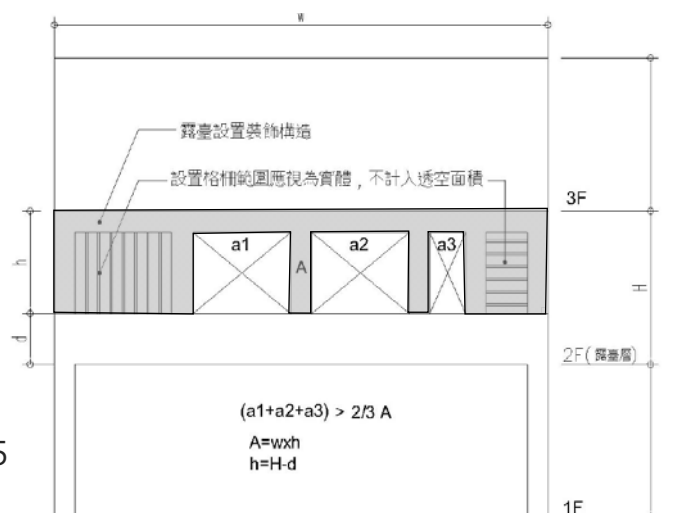
- ✓外牆牆心起算小於一百公分範圍內
- ✓透空率應大於50%
- ✓自窗臺至上緣留設淨高 120 公分以上開口
- ✓窗戶臺度應大於 120 公分。
- ✓得設垂直飾版串連各樓層之遮陽隔柵,飾版間距應大於 1 公尺以上,面寬應小於 20 公分。
- ✓隔柵與垂直飾版應為非結構性組件。



## 陽台、雨遮、露台、裝飾構造物

### 露臺裝飾物設置方式

- ✓透空率應達2/3 以上,不得設計過樑,高度不超過當層高度,不受高度比及後院深度比限制。
- ✓如設置水平或垂直格柵,檢討透空率時,該隔柵視為實體,不計入透空面積。
- ✓頂層露臺裝飾構造物突出屋頂板 1.5 公尺部分,應併屋頂突出物檢討面積



## 防 火 避 難 、 安 全 梯 、 安 全 門

### 戶外安全梯開口應以淨空間計算

102年11月8日內授營建管字第1020330720號函

依建築技術規則建築設計施工編第97條第1項第2款第4目規定，戶外安全梯「對外開口面積(非屬開設窗戶部分)應在2平方公尺以上。」**該項目規定之2平方公尺應為單一開口之淨空面積，不得為開口淨空面積之累計。**

## 防 火 避 難 、 安 全 梯 、 安 全 門

申請變更使用時，其安全梯構造依技術規則建築設計施工編第96條、第97條改善，涉及安全梯之出入口疑義

107年2月13日內授營建管字第1070802322號

有關建築物變更使用類組，應檢討「直通樓梯改為安全梯或特別安全梯之限制」項目者，按附表四各類組檢討標準規定「應符合建築技術規則設計施工編(以下簡稱本編)第九十六條規定。」；是申請案內之建築物原即設有安全梯或特別安全梯，且檢討符合本編第96條規定者，自無須依本編第97條規定辦理；如檢討上開第96條規定應增設安全梯或特別安全梯時，自應依同編第97條規定辦理。

## 防火避難、安全梯、安全門

### 建築技術規則建築設計施工編第 241條第2項規定疑義

107年6月14日內授營建管字第1070809951號

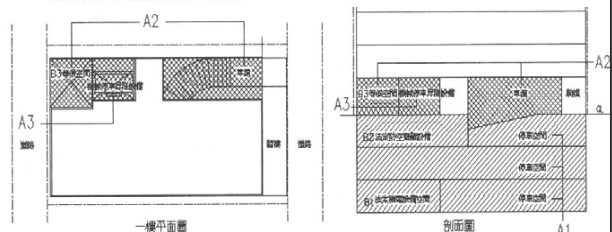
有關高層建築物連接特別安全梯間之走廊如鄰接外牆，其外牆及開設於外牆之門窗未連接建築物內部空間，如已符合同編第79條第3項及第4項（有關防火區劃之牆壁應突出建築物外牆面50公分以上，或與其交接處之外牆面長度有90公分以上具有與防火區劃之牆壁同等以上防火時效），及第79條之3（防火構造建築物之樓地板應突出建築物外牆50公分以上，或與樓板交接處之外牆面高度有90公分以上具有與樓地板同等以上防火時效），已防範由同幢建築物內相鄰防火區劃噴出火燄延燒至走廊，尚符旨揭法規意旨。

## 停車空間

### 臺北市停車空間容積計算方式

- ✓防空避難設備不得以實設面積扣除
- ✓機械車位應以垂直投影計算停車位數
- ✓屬機電設備空間方得免計容積
- ✓地下各層得設置4平方公尺之廁所
- ✓自設機車位不得扣抵容積!!

地下室開挖範圍內屬「防空避難設備」、「停車空間」、「機電設備空間」者應依下列圖例及計算式辦理。



A1：地下室各層停車空間樓地板面積：(B1F...BNF) 一樓免計容積部分  
A2：地面層室內停車空間（含車道及等候空間）  
A3：地面層機械停車升降設備 地下室免計容積部分  
B1：法定機電設備空間（依技術規則162條檢討）  
B2：法定防空避難設備（實設建築面積+騎樓面積）  
B3：法定6M x 6M等候空間 → 技規第136條  
N1：實設停車位（依技術規則162條免計容積之停車空間）  
N2：法定裝卸位  
N3：法定機車位 → 亦即自設機車位不得扣容積

容積檢討式：  
 $(A1+A2+A3) - (B1+B2+B3+N1 \times 40 + N2 \times 40 + N3 \times 4) =$  應計入之容積樓地板面積（負值取零）

## 停 車 空 間

### 臺北市客貨兩用昇降機作為機車 昇降機用

- ✓昇降機機廂淨寬深應大於1.2\*2.4(公尺)
- ✓昇降機依應中華民國國家標準CNS規範設置、檢查。機車用昇降設備未有CNS規範前，得以載重符合CNS規範之昇降機替代，該昇降機於領得許可證後始得使用。
- ✓於公寓大廈規約(草約)住戶應遵守之事項內加註：「十、本公寓大廈附設客貨昇降機升降設備，機車進入設備視同貨物載運，使用人與機車進入設備車廂時必須將機車熄火後再行操作設備，同時車廂內嚴禁煙火。」，並列入執照注意事項附表列管。

## 停 車 空 間

### 地面一層停車空間高度

- ✓設於地面一層停車空間高度應以 4.2 公尺為限,僅適用於設置平面停車位之停車空間。設置多層機械停車設備者,依實際需求合理設計。但經本市都市設計審議及都市更新審議通過案件不在此限。

### 法定空地設置汽、機車位

- ✓機車位距地界 3 公尺內且周圍係無透空圍牆高度 2 公尺以上者,得設置於法定空地防火間隔內。

## 停 車 空 間

### 法定空地設置汽、機車位

- ✓機房出入口外原則上應留設**寬度 75 公分以上之維修通道**。如設計確實有困難,應於規約加註該車位應於機房維修時配合出入維修。

## 停 車 空 間

### 內政部釋示有關加油站之停車空間檢討

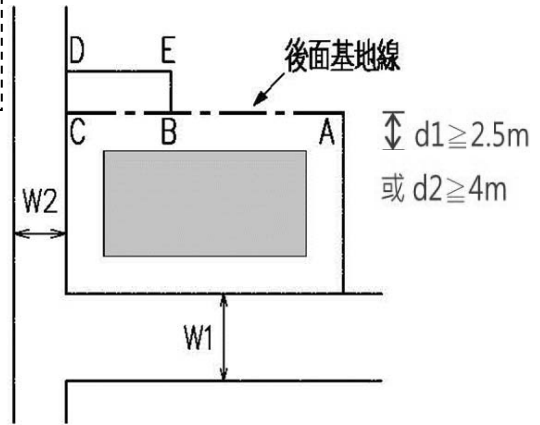
107年5月25日內授營建管字第1070808428號

建築技術規則建築設計施工編第59條規定「建築物新建、改建、變更用途或增建部分，依都市計畫法令或都市計畫書之規定，設置停車空間。其未規定者，依下表規定。.....」是有關**加油站設置停車空間**，如都市計畫法令或都市計畫書有規定者應從其規定，未規定者，**應按其建築物實際用途**（如辦公室、便利商店.....），分別依所屬第59條附表類別檢討附設停車空間。

騎樓、院落、高度比、鄰幢間隔

建築管理案例彙編(102年版)收錄之編號8703案例說明內容修正

- ✓二宗假設之基地如附圖，後面基地線視為與建築線相交。
- ✓後院線得提昇「H」值適用條件如下：
  - (一) □BCDE為合併相鄰畸零地或經畸零地調處決議後合併畸零地建築者。
  - (二) 其他案件須符合下列情形之一者：
    1. 退縮後院淨深度2.5公尺以上，且陽臺、雨遮等不得設置於退縮深度範圍 (  $d1 \geq 2.5m$  ) 。
    2. 退縮後院深度達4公尺以上，得配置不計入建築面積之陽臺、雨遮。



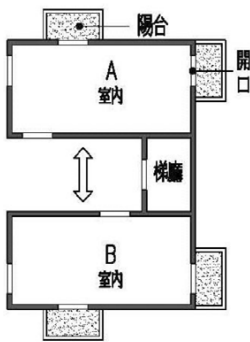
$W1 > W2$

d1：不得設置陽臺、雨遮

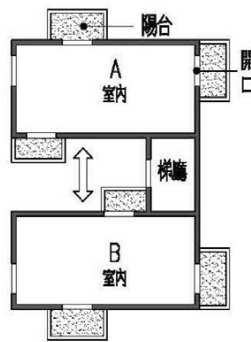
d2：得配置不計入建築面積之陽臺、雨遮

騎樓、院落、高度比、鄰幢間隔

建築管理案例彙編(102年版)編號8408應檢討鄰幢間隔之樣態



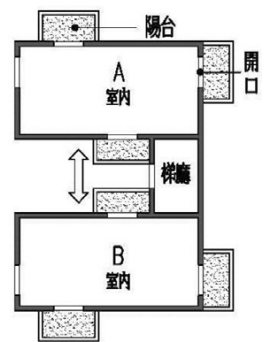
附圖(九)



附圖(十)



附圖(十一)

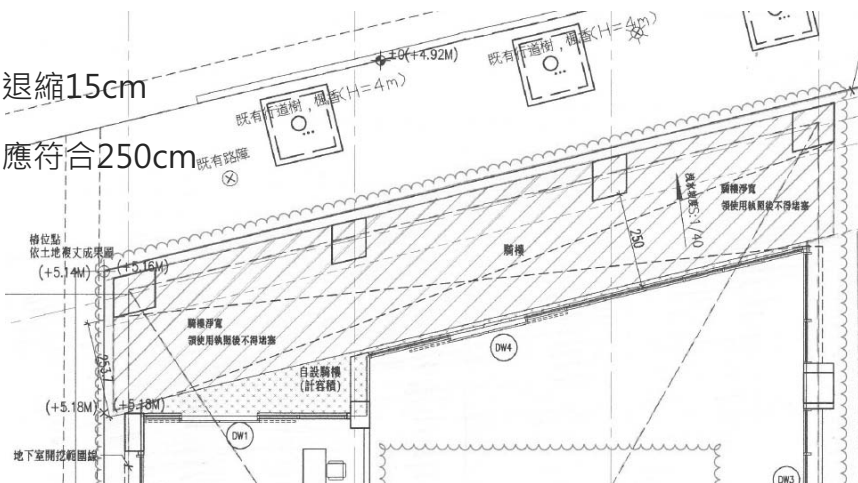


附圖(十二)

## 騎樓、院落、高度比、鄰幢間隔

### 騎樓設置之相關規定

- ✓ 騎樓牆面退縮3.64公尺
- ✓ 騎樓柱正面應自建築線退縮15cm
- ✓ 於法定騎樓範圍內淨寬應符合250cm



## 山 坡 地 & 其 他

### 山開規定中「原建築基地範圍」 與畸零地合併相關疑義

107年4月27日北市都築字第10731535300號

有關符合「山開規定」第一點第六款基地，如因毗鄰唯一合併畸零地，需合併該毗鄰唯一合併地，或經臺北市畸零地委員會全體委員會議決議「需合併建築」或「准予單獨建築惟於取得建造執照後放樣勘驗前，擬合併地願以大會議決價格讓售時，申請地應負責承買合併」等情形，非屬刻意擴大基地範圍，應無違反原立法意旨，仍屬該款所稱「原建築基地範圍」，應得免回溯檢討「山開規定」開發規模規定。



## 山 坡 地 & 其 他

### 保護區土地申請興建農舍是否可 為一幢二戶？

106年6月12日北市產業農字第10606765200號

行政院農業委員會水土保持局106年6月7日水保農字第1061806040號函釋說明二：

「查內政部81年8月17日台81內營字第8104300號函說明二略以，申請自用農舍既以同一戶自用為限，自屬無分棟建築之疑義。次查內政部營建署93年7月29日營署建管字第0930046961號函及98年9月4日營署建管字第0980050870號函『農業用地興建農舍已領得使用執照，建築物所有權人為二人共有，...應不得增編門牌增加戶數。』...。」

## 山 坡 地 & 其 他

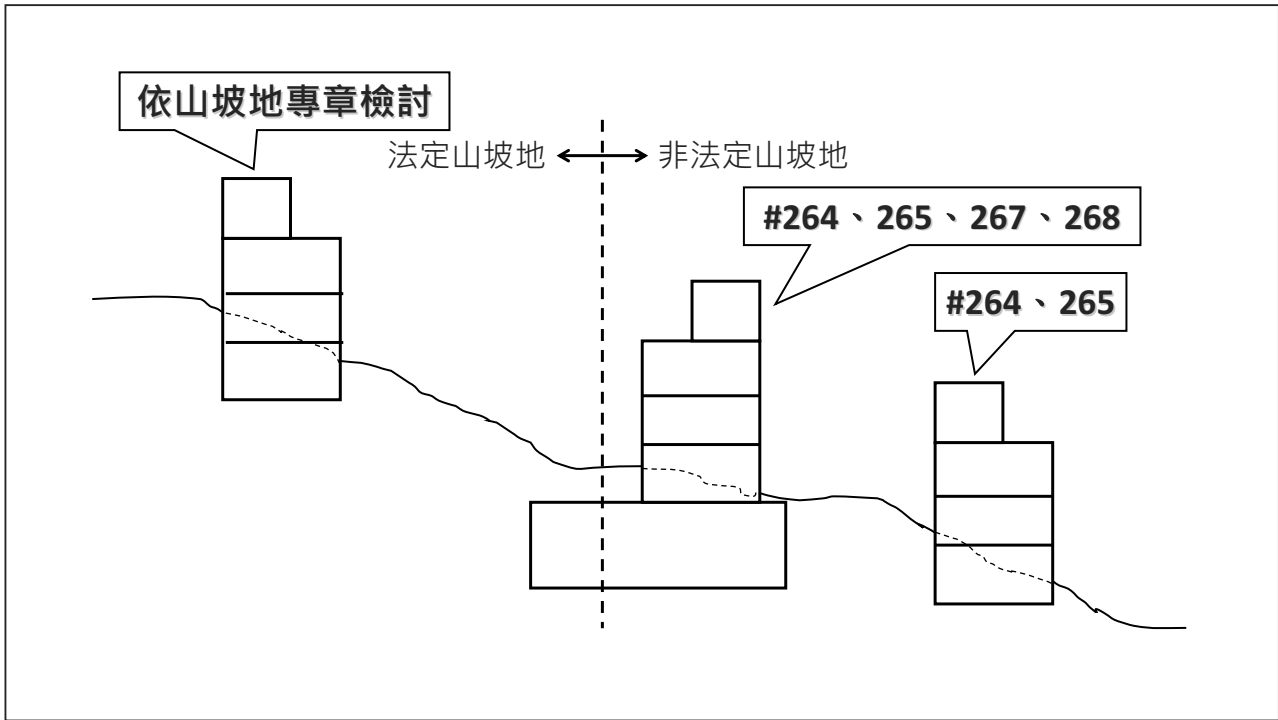
### 基地範圍包含「法定山坡地及非法定 山坡地」，涉山坡地專章檢討

107年8月21日內授營建管字第1070813570號

建築基地範圍包含「法定山坡地及非法定山坡地」時，涉山坡地專章檢討：

(一)座落於「**非法定山坡地**」之建築物(含地下室範圍)，基於建築基地整體安全考量，應依本規則**第264條、第265條**檢討辦理。至第267條及第268條僅係規範建築物之地下各層最大樓地板面積及高度限制，故免予檢討適用。

(二)座落於「**法定山坡地及非法定山坡地**」之**整幢建築物(含地下室範圍)**，基於建築基地整體安全及建築物整體設計考量，應依本規則**第264條、第265條、第267條及第268條**檢討辦理。



## 山 坡 地 & 其 他

內政部67年9月27日台內營字第  
811998號函（如附件）停止適用

108年7月1日內授營建管字第1080810546號

有關住宅、集合住宅應設置廚房之解釋，查建築技術規則建築設計施工編並無規定住宅、集合住宅應設置廚房，且違建應回歸建築法第25條、第86條與違章建築處理辦法相關規定據以辦理，爰停止適用。

## 山 坡 地 & 其 他

地上一層共用部分(門廳)，地上二層以上完全區劃獨立之舊有建築物增設昇降機

108年1月25日內授營建管字第1080801377號

地上一層共用部分(門廳)，地上二層以上完全區劃獨立之建築物，鑒於地上二層以上完全區劃獨立部分，均有其設置昇降機之需求，是符合上開第55條第2項規定之建築物，**其各完全區劃獨立部分得分別檢討設置昇降機**，以促進舊有建築物無障礙設施之改善。

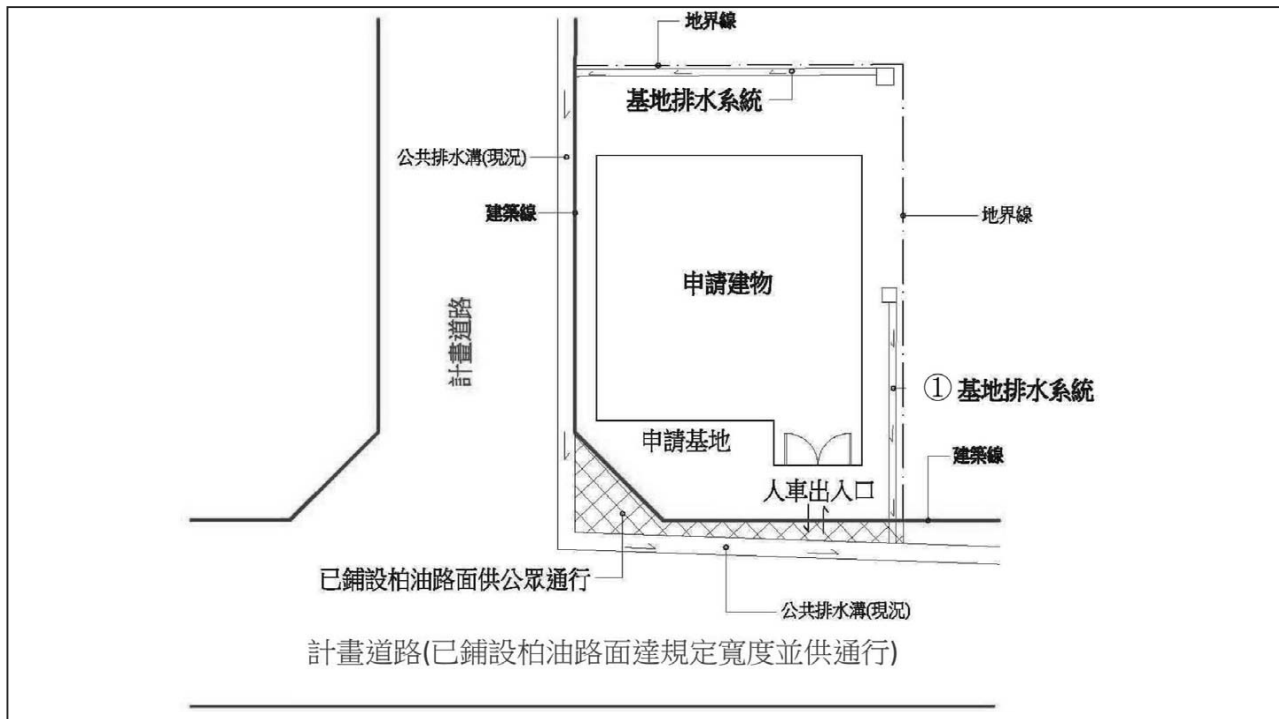
## 山 坡 地 & 其 他

「臺北市未完成公共設施之建築基地申請建築執照出入通路之處理原則」執行圖例

106年11月6日北市都建字第10652200502號

### 圖例I

- 一、道路已鋪設柏油路面足供新建建築物人車通行。
- 二、現況排水溝雖未臨接建築線，但已提供公共排水無虞，故無需要求起造人重新施築排水溝。
- 三、基地內排水系統穿越已鋪設柏油路面連接至現況公共排水溝，且不改變既有路型者(如編號①)，涉穿越道路土地使用權同意部分由起造人自行負責，免列管。
- 四、建築執照申請案無需列管開闢公共設施。



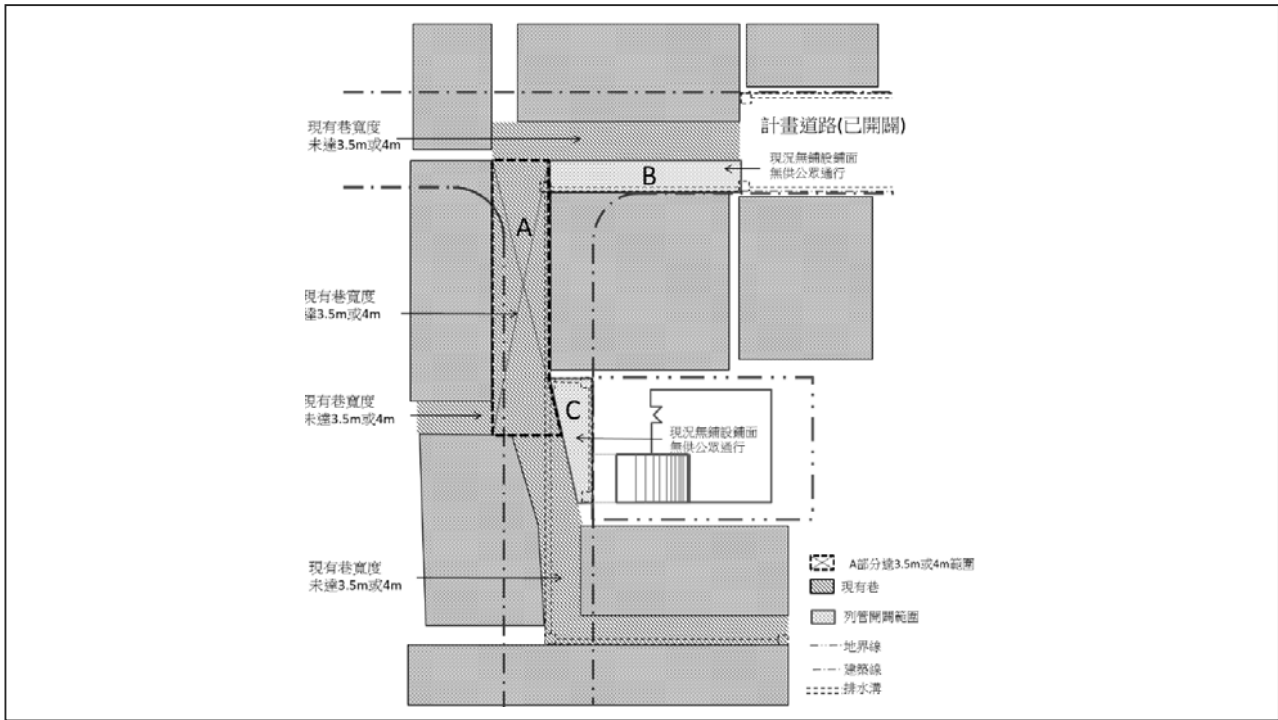
山 坡 地 & 其 他

「臺北市未完成公共設施之建築基地申請  
建築執照出入通路之處理原則」執行圖例

106年11月6日北市都建字第10652200502號

**圖例II**

- 一、出入通路現況寬度部分已符合規定及已設置公共排水溝，無需列管起造人自行開闢(如A部分)
- 二、出入通路現況寬度未符合規定部分(如B、C部分)，應由起造人依規定開闢補足公共排水溝及道路寬度不足之部分。
- 三、如列管範圍因道路高程、側溝排水容量等因素經新工處或水利處認為擴大列管開闢範圍者，應從其規定辦理。



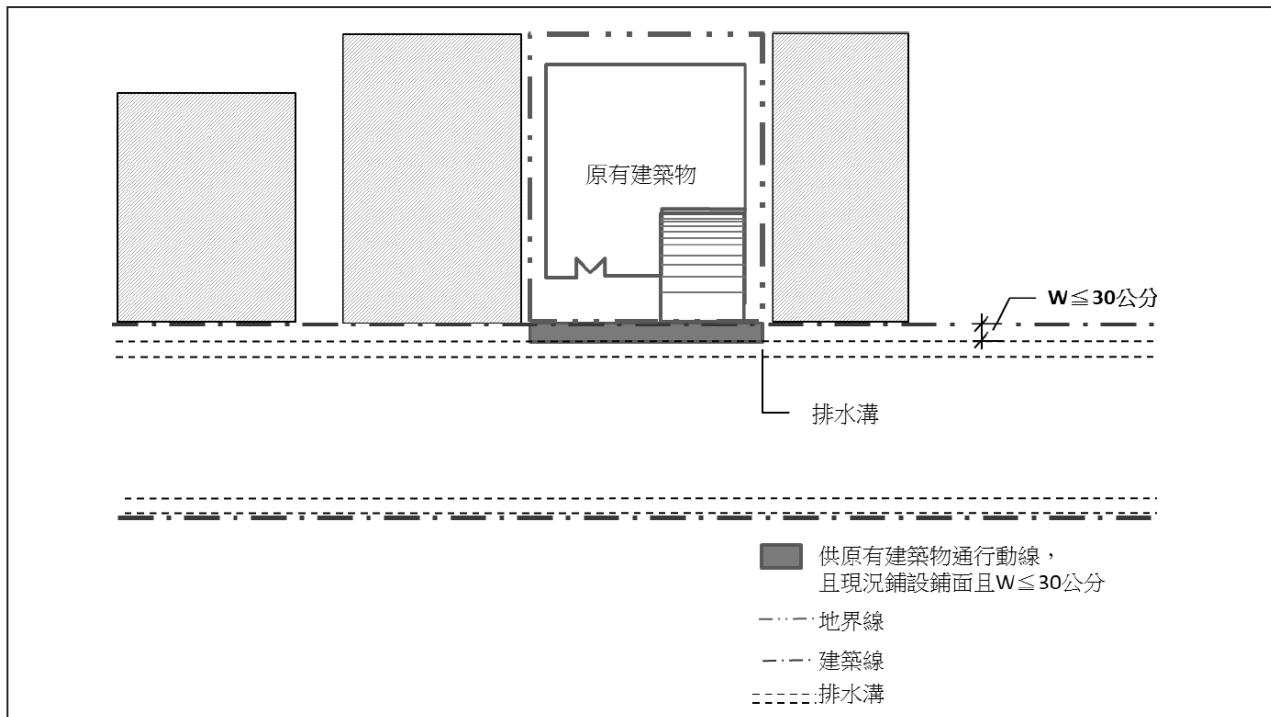
## 山 坡 地 & 其 他

「臺北市未完成公共設施之建築基地申請  
建築執照出入通路之處理原則」執行圖例

106年11月6日北市都建字第10652200502號

### 圖例Ⅲ

- 一、原有建築物拆除重建之申請案，現況公共排水溝未臨接建築線，建築線至排水溝間原已鋪設鋪面供原建築物通行
- 二、原有建築物水溝至建築線間現況已鋪設鋪面，且供原有建築物通行，水溝至建築線間之寬度小於30公分者，因無礙通行及排水，故無需列管開闢公共設施。



## 山 坡 地 & 其 他

「臺北市未完成公共設施之建築基地申請建築執照出入通路之處理原則」執行圖例

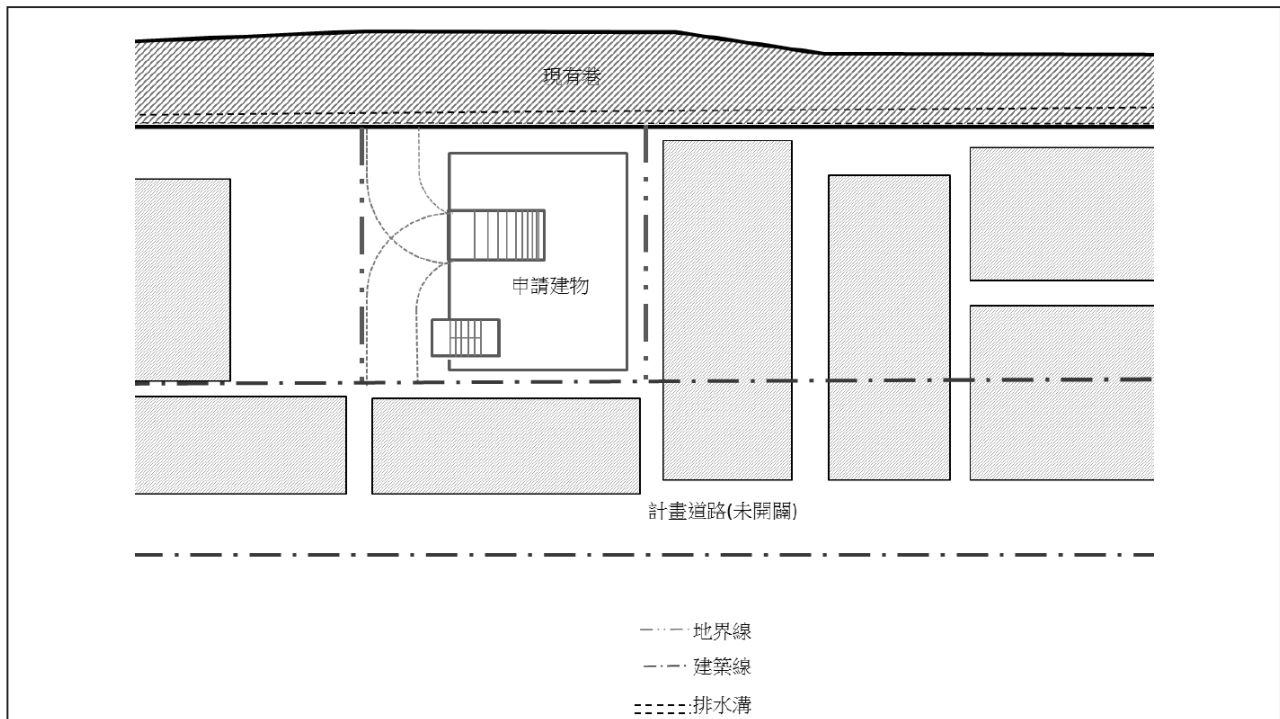
106年11月6日北市都建字第10652200502號

### 圖例 V

基地臨接之計畫道路未開闢，臨接之現有巷道可滿足基地內之人行、車行動線需求。

一、現有巷已編有巷、弄、門牌，寬度在3.5公尺以上，現況鋪設柏油路面可供基地內之人行、車行動線通行，且完成公共排水溝及自來水與電可接通輸送者，免列管開闢計畫道路。

二、建築物之人、車出入通路須能通達計畫道路及現有巷。



## 山 坡 地 & 其 他

「臺北市未完成公共設施之建築基地申請  
建築執照出入通路之處理原則」執行圖例

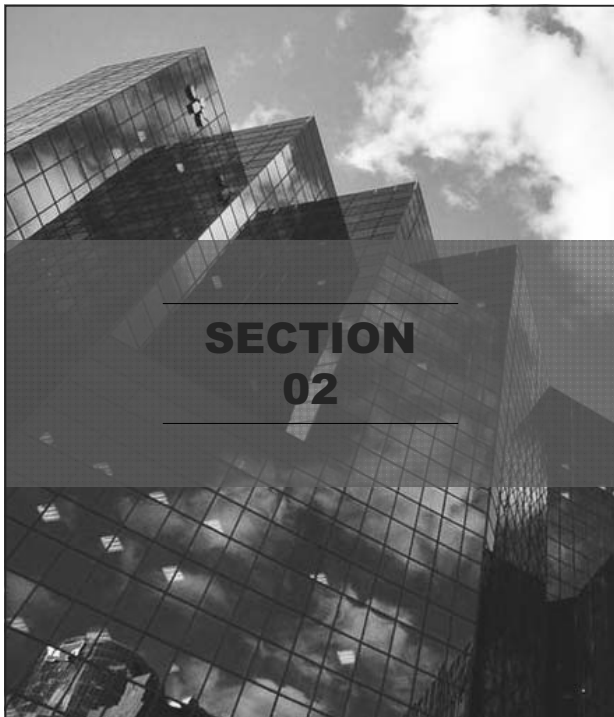
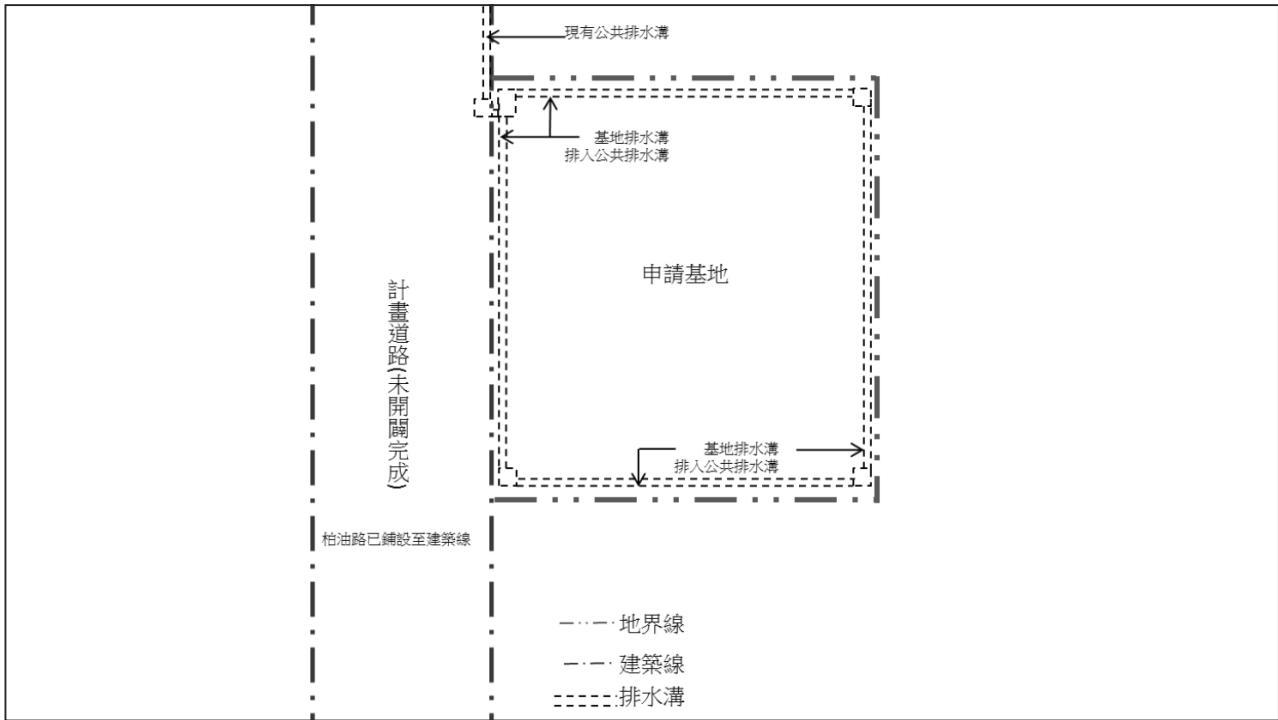
106年11月6日北市都建字第10652200502號

### 圖例 VI

建造執照申請案無法於基地外之道路設置公共排水溝，擬設置基地內排水溝。

一、基地面臨計畫道路已鋪設柏油，但僅部分設置公共排水溝。二、建築物之人、車出入通路須能通達計畫道路及現有巷。

二、建築基地內排水設施擬接通至基地外既有公共排水溝者，如經設計建築師檢討簽證基地內排水無虞者，免再要求起造人提送相關單位審查。



**SECTION  
02**

**抽查常見缺失一覽**



## 抽 查 常 見 缺 失 一 覽

### 建蔽率

- ✓雨遮超過1.0m、陽台超過2.0m未計入
- ✓獨立柱、管道間未計入
- ✓裝飾柱、露樑未計入
- ✓遮陽板透空率未檢討
- ✓鄰房侵占地計算方式錯誤
- ✓基地內含法定騎樓計算方式錯誤

### 容積率

- ✓雨遮超過1.0m、陽台超過2.0m未計入
- ✓梯廳免計入容積部分淨寬不足2m
- ✓地下層空間 < 垃圾儲藏室 > 容積未計入
- ✓技規162條免計容積部分檢討不符規定
- ✓停車空間免計容積部分檢討不符規定
- ✓屋頂突出物超過法定規模應計入層數及容積

## 抽 查 常 見 缺 失 一 覽

### 高度比/日照

- ✓航高檢討有誤
- ✓未檢附道路標高水準點資料
- ✓高度比起算點有誤
- ✓女兒牆高度超過1.5m未計入
- ✓主要構造或裝飾構造突出高度比限制線
- ✓3.6:1日照陰影檢討有誤

### 院落深度/院落深度比

- ✓各項院落之淨寬 < 深 > 度不符規定
- ✓側、後院判別有誤 < 角度 >
- ✓院落未標示
- ✓各項院落之平均 < 深 > 度不符規定

## 抽 查 常 見 缺 失 一 覽

### 停車空間/裝卸位

- ✓大、小車位比例核計不符規定
- ✓升降機尺寸未標示/不符規定
- ✓車道坡度、淨高不符規定
- ✓停車空間前方不足6\*5m
- ✓60度視角檢討不符規定
- ✓裝卸位淨高不符規定

### 騎樓、無遮簷人行道

- ✓騎樓縱、橫剖面順平圖未檢附、標高未標示
- ✓騎樓相關尺寸未標示或不符規定 < 364/15/250/淨高 >
- ✓顏色圖例錯誤
- ✓不得設置緩衝空間、停車位、裝卸位

## 抽 查 常 見 缺 失 一 覽

### 出口、走廊、通道<路>

- ✓人車面向現有巷道出入基地內通路未標示或未留設走廊寬度未標示或不符規定
- ✓商場內通路未標示或不符規定
- ✓欄杆、台度高度不符規定
- ✓地面層二向出口不符規定
- ✓地下層機電空間應留設維修通道

### 直通樓梯、步行距離

- ✓安全梯與其他開口距離小於90cm
- ✓級高、級深及梯寬未標示或不符規定
- ✓步行距離未計至樓梯口或排煙室口
- ✓戶外安全梯開口面積2m<sup>2</sup>未檢討
- ✓240m<sup>2</sup>二座梯未檢討
- ✓屋突、裝飾版柱未計入1/8檢討
- ✓安全門未向避難方向開啟

## 抽 查 常 見 缺 失 一 覽

### 昇降機/緊急昇降機/緊急進口

- ✓機房未設一小時防火時效防火門
- ✓緊急進口未標示、留設或尺寸不符規定
- ✓緊急昇降機未通達各層
- ✓帷幕牆構造未留設緊急出口
- ✓緊急昇降機排煙室10m<sup>2</sup>未檢討

### 防火間隔

- ✓基地內各棟防火間隔未留設
- ✓建築物位於距地界線1.5~3公尺範圍開窗面積未檢討
- ✓防火間隔設有機車位且未設實牆
- ✓基地臨接4公尺計畫道路未檢討防火間隔

## 抽 查 常 見 缺 失 一 覽

### 防空避難室、屋頂避難平台、避雷設備

- ✓屋頂避難平台未以防火門、窗區劃
- ✓防空避難室露天頂版未達24cm厚度
- ✓防空避難室大於240m<sup>2</sup>應有二座階梯式進出口(包括汽車坡道)
- ✓防空避難室防火區劃不符規定
- ✓防空避難室固定設備1/4檢討不符規定
- ✓避雷設備未檢討留設

### 行動不便設施

- ✓行動不便設施未依技規第170條檢討
- ✓室外引導通路不符規定
- ✓行動不便專用電梯未通達各層
- ✓尺寸不符規定
- ✓行動不便電梯詳圖不符規定

**新修「建築物無障礙設施設計規範」  
自中華民國108年7月1日生效!!**



# 簡 報 結 束

謝 謝 指 教

主講人：王光宇