

法規

內政部 函

檔 號：

保存年限：

機關地址：10556台北市松山區八德路2段342號  
(營建署)  
聯絡人：陳雅芳  
聯絡電話：02-87712684  
電子郵件：fanny108@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101年4月3日

發文字號：內授營建管字第1010801145號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨 (請至:<http://edoc.cpami.gov.tw>下載)

主旨：核定「臺中市建築管理自治條例」，如核定本，並請依說明二及三辦理，請 查照。

說明：

一、復貴府100年12月30日府授法規字第1000254772號函。

二、本次貴府所報「臺中市建築管理自治條例」(草案)(以下簡稱本自治條例草案)，修正如下，其餘條文酌做文字修正與條次調整後予以核定：

(一)查本法第30條規定：「起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書。」上開土地權利證明文件依本部65年8月31日台內營字第696214號函示係指起造人取得土地提供建築使用之一切權利文件。如建築使用自有土地之所有權狀，使用他人土地建築之同意書、契約書均屬之。又「公寓大廈管理條例第29條(註：修正條文第31條)之規定，係指區分所有權人會議之進程序及表決權之計算，所得文件為會議紀錄，其用途及性質與建築法第30條所定之土地權利證明文件不同，應不得相互取代。」本部86年5月20日台(86)內營字第8672833號函(如附件1)已有明釋，爰配合修正本自治條例草案第7條規定為：「依公寓大廈管理條例第31條規定，由區分所有權人會議決議進行公寓大廈之重大修繕或改良、請領變更使用執照或室內裝修許可者，其決議紀錄視同建築物共有部分使用權同意證明文件。」。

本會為副本，以mail告知各會員公會

全國建築師公會			
收	101	年	4月9日
文第	(五)		號

(二) 按建築法第11條第3項規定，略以：「應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用。」；有關本自治條例草案第8條第1項所稱：「實施容積管制地區同一宗基地內，地籍已分割完竣之建築物，其座落基地非與同宗基地內其他土地所有權人共有，其分拆拆除重建者，該部分應依現行之建蔽率、容積率及停車空間檢討外，其整宗基地內之建築面積及容積率及樓地板面積經檢討亦符合原有之建蔽率、容積率及停車空間規定者，得免辦理法定空地分割，並免附他戶之土地使用權同意書。」之規定乙節，因未依上開建築法及建築基地法定空地分割辦法規定檢討分割，與中央法規牴觸，應屬無效，同條第2項容積移轉非屬建築法規範事項，併同予以刪除，以下條次依序調整。

(三) 據建築法第48條規定：「直轄市、縣(市)(局)主管建築機關，應指定已經公告道路之境界線為建築線。但都市細部計畫規定須退縮建築時，從其規定。前項以外之現有巷道，直轄市、縣(市)(局)主管建築機關，認有必要時得另定建築線；其辦法於建築管理規則中定之。」本自治條例草案第11條第1項已明定：「建築基地臨接計畫道路、廣場、市區道路、公路或合於本自治條例規定之現有巷道者，除現有巷道寬度小於2公尺或第2項至第4項情形外，應申請指定(示)建築線。」並於第20條訂有現有巷道之認定情形，是以，該第11條第3項規定得免指定建築線之情形，有關「起造人如戶籍登記滿5年或土地取得滿10年者，或前述條件之繼承人」一節，其與建築線指定無涉，又「設定該通路之不動產役權，或捐獻土地為道路使用經依法完成土地移轉登記手續者」，依本條第1項及第20條規定得屬現有巷道應申請指定建築線，爰予以刪除第3項。

(四) 次按本部營建署94年5月13日營署建管字第0940021969號函(如附件2)所載：「另據經濟部水利署書面意見以：1. 水防道路係為執行防汛、搶險業務所需，並不以提供大眾通行為目的，其設置標準與公路法等所稱供車輛通行之道路不同，在道路(含市區及村里道路)主管機關未將其公告為道路系統並由道路管理機關接管前，不得將水防道路視同一般道路並據以指定建築線。2. 有關依法令公告之河川區域或雖未公告河川區域，但為尋常洪水位到達區域之河段，有潛在危險性，即河川區域內之現存便道或運輸路不宜認定為既成道路。又水防道路專供防汛搶險所需，故其設計標準與供公眾通行之道路或公路不同，故皆不宜認



定為『既成道路』，亦不得據以指定建築線。」爰併同刪除本自治條例草案第11條第5項。

(五) 為強化營建事業廢棄物再利用種類及管理方式，爰於本自治條例草案第28條第1項增列第7款施工計畫書內容載明建築工程產出土石方及事業廢棄物清理方式，以落實工地分類作業，俾利資源有效處理，原第7款順移至第8款。



(六) 按建築法第58條規定：「建築物在施工中，直轄市、縣（市）（局）主管建築機關認有必要時，得隨時加以勘驗，發現左列情事之一者，應以書面通知承造人或起造人或監造人，勒令停工或修改；必要時，得強制拆除：...」查本自治條例草案第31條：「建築工程開挖地下室或基礎後，經都發局認定或都發局委託之建築師或相關專業工業技師之團體鑑定有違反本法第58條各款情事之一者，應即通知起造人及承造人限期改善，都發局得勒令回填土石方或採取其他必要之防護措施，回填土石方應以原土質種類相同或經改良之土質種類回填。」與上開規定不一，爰修正為：「建築工程開挖地下室或基礎後，經都發局認定或都發局委託之建築師或相關專業工業技師之團體鑑定有違反本法第58條各款情事之一者，應即以書面通知承造人或起造人或監造人，勒令停工、限期修改、回填土石方或採取其他必要之防護措施，回填土石方應以原土質種類相同或經改良之土質種類回填。」並配合條次調整為第30條，另修正本自治條例草案第52條為「違反第30條規定，經都發局通知限期修改、回填土石方或採取其他必要之防護措施，逾期未辦理者，處承造人或起造人或監造人新臺幣3萬元罰鍰，並得按次處罰。」並一併調整條次。

(七) 為使營建工程所產生廢棄物作分類處理以利後續再利用，及避免建築拆除時，將拆除產出之營建廢棄物任意棄置，對已領有拆除執照之建築物進行拆除工程業者，強制落實工地分類作業，以利資源有效處理，本部已於99年3月2日台內營字第0990800820號令訂定「建築物拆除施工規範」自99年7月1日生效。為配合上開規範之實施，爰修正本自治條例草案第45條第1項為「申請拆除執照應依建築物拆除施工規範備具申請書並檢附下列文件向都發局提出：」並增列第六款「施工計畫書」，以資明確；另一併調整條次。

(八) 依本自治條例草案第1條所載：「本自治條例依建築法（以下簡稱本法）第101條規定制定之。」是本自治條例應屬建築管理事項規定之訂定，又容積移轉之

法源係屬都市計畫法第83條之1第2項，非屬建築管理之範疇，是本自治條例草案第59條「依都市計畫相關規定進行容積移轉，經核定通過者，本局應送地政機關關於土地登記謄本註記。」不宜於本自治條例中訂定，如貴府有訂定有關辦理容積移轉事項註記於土地使用分區證明及土地登記證明文件，以利管理及維護土地買受人權益規定之需要，應請於都市計畫相關自治規則或自治條例中予以明定，以符體例，爰予以刪除，並條次依序調整。

(九) 查建築法第27條及第99條之1規定：「非縣（局）政府所在地之鄉、鎮，適用本法之地區，非供公眾使用之建築物或雜項工作物，得委由鄉、鎮（縣轄市）公所依規定核發執照。鄉、鎮（縣轄市）公所核發執照，應每半年彙報縣（局）政府備案。」、「實施都市計畫畫以外地區或偏遠地區建築物之管理得予簡化，不適用本法全部或一部之規定；其建築管理辦法，得由縣政府擬訂，報請內政部核定之。」尚無授權直轄市政府得委由鄉、鎮（縣轄市）公所核發執照及訂定簡化建築管理之規定，爰刪除本自治條例草案第61條第1項第1款、第2款、第3款、第7款，並調整條次、款次。

(十) 按建築法第25條規定：「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，不得擅自建造或使用或拆除。」建築執照審查依法係不屬主管建築機關之權責，如因考量建管人力不足，得委託外部專業機構（團體），協助辦理建築執照審查及施（竣）工勘驗，期借重其專業智識，達到加速建築執照、施（竣）工勘驗效率爰將本自治條例草案第62條第1項修正為協助辦理，以符規定。次依建築法第77條之2及第97條之3規定：「建築物室內裝修應遵守左列規定：一、供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可，非供公眾使用建築物，經內政部認有必要時，亦同。但中央主管機關得授權建築師公會或其他相關專業技術團體審查。……」、「……招牌廣告及樹立廣告之設置，應向直轄市、縣（市）主管建築機關申請審查許可，直轄市、縣（市）主管建築機關得委託相關專業團體審查，其審查費用由申請人負擔。……」已有明定，無需再予訂定，爰刪除本條第1項第5款、第6款，並依序調整款次。另據行政程序法第16條規定：「行政機關得依法規將其權限之一部分，委託民間團體或個人辦理。前項情形，應將委託事項及法規依據公告之，並刊登政府公報或新聞紙。」查同條第5項「第一項第二款委託業務得由申請人提



供三家符合勘驗資格之建築師、土木技師或結構技師事務所，由本局指定一家辦理。」與上開規定不合，請依行政程序法第16條規定辦理，無須另為規定，又第6項委託施工勘驗所需文件，建請納入第4項中規定，爰刪除第5項及第6項。

(十一) 查建築法第34條規定：「直轄市、縣(市)(局)主管建築機關審查或鑑定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本法規定簽證負責。」是有關行政事項之審查係屬直轄市、縣(市)(局)主管建築機關權責。又各目的事業主管之會簽係屬內部行政作業，且建築物營業登記、立案、設立案件尚涉及各目的事業主管機關所訂相關規定，非屬建築法授權訂定事項，爰刪除本自治條例草案第63條，並條次依序調整。

三、關於貴府前於99年12月25日府授法規字第0990000089號公告繼續適用兩年之「臺中市建築管理自治條例」及「臺中縣建築管理自治條例」，請於旨揭自治條例公布時，併依本部100年2月17日台內民字第1000035981號函(副本諒達)規定公告廢止。

正本：臺中市政府

副本：5直轄市(臺中市政府除外)、臺灣15縣(市)政府、金門縣政府、福建省連江縣政府、中華民國全國建築師公會、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、內政部法規委員會、本部營建署建築管理組)(以上均含附件)

部長李鴻源