

臺北市建築管理工程處 函

地址：110051臺北市信義區市府路1號南區
二樓

承辦人：黃棣佑

電話：02-27208889或1999轉2745

電子信箱：ay5261@gov.taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國114年12月9日

發文字號：北市都建照字第1146184488號

速別：普通件

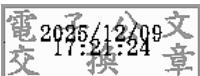
密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (40451834_1146184488_1_ATTACH1.pdf、
40451834_1146184488_1_ATTACH2.pdf)

主旨：檢送本處114年11月19日營建法規研究小組第426次會議紀錄1份，各與會單位如有其他補充意見，請於文到7日內具文提供，請查照。

說明：依本處114年11月14日北市都建照字第1146179176號開會通知單賡續辦理。

正本：洪德豪總工程司、臺北市士林地政事務所(提案1 承辦人分機2704)、臺北市士林區戶政事務所(提案1 承辦人分機2704)、臺北市稅捐稽徵處(提案1 承辦人分機2704)、臺北市政府消防局(提案2 承辦人分機2745)、臺北市政府法務局(提案3 承辦人分機8366)、臺北市建築管理工程處施工科、臺北市建築管理工程處使用科(提案4)、臺北市建築師公會、立志建築師事務所(提案1 承辦人分機2704)、華彬建設股份有限公司(提案2 承辦人分機2745)、詠筑建築師事務所(提案3 承辦人分機8366)

副本： 2025/12/09 21:24

臺北市建築管理工程處營建法規研究小組第 426 次會議紀錄

◎時間：中華民國 114 年 11 月 19 日(三)下午 2 時 0 分

◎地點：臺北市政府市政大樓 2 樓北區 N211 會議室

◎主持人：洪德豪總工程司

紀錄：黃棣佑

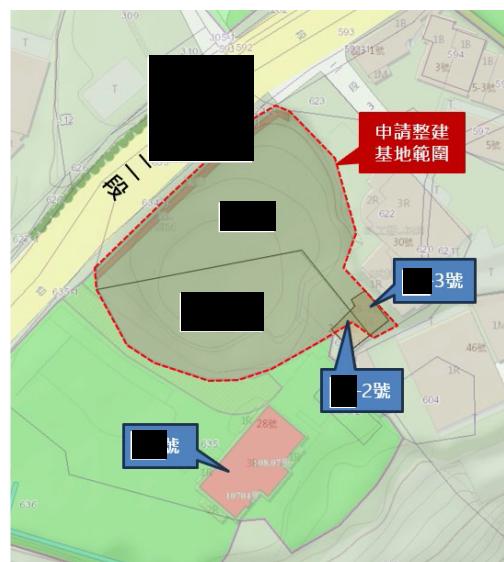
◎出席單位及人員：如簽到表

【提案一】有關本市○○區○○段○○段000、000-2地號等2筆土地擬依「臺北市保護區及農業區原有合法建築物申請整建要點」申請建照，涉及合法建築物之門牌編訂佐證時間認定疑義，提請討論。

說明：

一、按「臺北市保護區及農業區原有合法建築物申請整建要點」(以下簡稱「整建要點」)第 2 點規定：「原有合法建築物之整建，包括拆除後之新建、增建、改建或修建，限於原有合法建築物初始坐落土地內，並以一門牌一幢為原則，但得為獨立住宅或雙併住宅。申請雙併住宅應以編有門牌之二幢或二戶以上原有合法建築物共同提出申請。前項之門牌，限為本要點中華民國七十五年五月十二日生效前已編訂在案者。」先予敘明。

二、基地現況說明：本案原有合法建築物(1 條)，於民國 48 年即已興建完成，原座落於三筆地號，於民國 75 年重測合併為 000 等 1 筆地號。嗣於 94 年 9 月及 95 年 2 月期間，分別申請初編門牌 28-2 號及 28-3 號。復於 95 年 10 月經核准認定為二戶合法建築物，並於 96 年 3 月地籍分割為 000 及 000-2 等二筆地號在案。



三、提案單位就本案相關爭點說明如下：

(一) 本案建築基地位於保護區，依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 75 條之 2 規定：「保護區內原有合法建築物（包括農舍及農業倉庫）拆除後之新建、增建、改建或修建，限於原地建造並以一戶一幢為原則，但得為獨立或雙拼住宅。雙拼住宅應以編有門牌之二幢或二戶以上合法建築物共同提出申請。」上開規定並無限制合法建築物必須在民國 75 年 5 月 12 日前已有編訂門牌。

(二) 查「整建要點」第 1 點既已明文「臺北市政府為執行臺北市土地使用分區管制自治條例第 71 條之 1 及第 75 條之 2 之規定，針對臺北市保護區及農業區內原有合法建築物申請整建，特訂定本要點。」故「整建要點」顯為逾越母法規定之額外限制，影響合法建築物所有權人之權益甚鉅。

(三) 再者，「整建要點」於 75 年 5 月 12 日發布當時，原規定「限於原地整建，並以一戶一棟為原則」。嗣於 85 年 1 月 12 日修改為「一門牌一幢為原則」，依當年修法說明：一戶可設籍多個門牌，故原以「一戶一幢」改為「一門牌一幢」。該次修法顯為避免民眾藉由「增編門牌」而擴張申請戶數，增加土地使用強度。反觀本案申請整建後之建築物為「一門牌一幢」，而非雙拼之情形，惠請同意本案建造執照之申請。

四、本處建照科就「整建要點」規定之適用及核准要件，說明如下：

(一) 依「土管自治條例」規定，保護區不得新建住宅，第 75 條之 2 僅針對既存合法建築物，得以例外方式准其整建，並限制其用途、面積及高度。

(二) 民國 75 年 5 月 12 日發布之「整建要點」，係考量「既有住宅」之民眾准予延續居住之例外制度，避免房屋因自然老舊頽毀而

喪失居住權，以保障其信賴利益。惟「門牌」乃主管機關認定建築物具「居住性質」之判定依據，故合法建築物是否供居住使用，須以民國 75 年 5 月 12 日前已編訂門牌為行政證據。

(三)若無門牌限制，恐導致類似豬舍、牛棚、倉庫等農業附屬設施，皆得依「臺北市建築管理自治條例」第 35 條申請認定為合法建築物後，再轉而申請整建為新建住宅，勢將造成保護區產生眾多新建別墅，有悖於都市計畫土地使用分區管制之本旨，形成制度濫用與管制破口。

(四)主管機關以 75 年 5 月 12 日制度起始日做為「住宅資格」的判認時點，具有制度穩定性與可驗證性，避免發生事後補編門牌之套利行為。另調閱本處過往審查核准案件，均為 75 年 5 月 12 日以前已有門牌編訂之合法建築物，執行標準具有一致性。

(五)由於本案合法建築物之存續時間久遠，建請本府戶政、地政或稅捐單位協助查明有無相關紀錄資料可資佐證。

五、戶政單位表示：經查民政局門牌整合檢索系統，本案○○大道二段 00 之 3 號之門牌初編日期為民國 94 年 9 月 2 日；另○○大道二段 00 之 1 號之門牌初編日期為民國 95 年 2 月 22 日。

六、地政單位表示：○○大道二段 00 之 3 號建築物，第一次所有權登記時間為民國 95 年 11 月 22 日。00 之 2 號建築物，第一次所有權登記時間為民國 96 年 3 月 30 日。查無其他更早之登記資料。

七、稅捐單位表示：經查○○大道二段 00 號建築物（位於申請整建基地南側）所有權人，目前與 00 之 2、00 之 3 號為同一人，該 00 號建築物於民國 82 年有補繳房屋稅（住宅稅率）紀錄，並依稅捐稽徵法之規定回溯 5 年至民國 77 年，檢視房屋稅籍面積較 00 號本體多出 $68m^2$ ，似可推斷可能為本案申請範圍之房屋面積，但仍與法令規定「75 年 5 月 12 日」之時點不合。

八、提案單位補充，據本案地主口述，申請整建之合法建築物，原供家族之傭人居住使用，並非豬舍、牛棚、倉庫等農業附屬設施。望請體察早年當地民眾學識不高，於偏遠山區自建房屋居住，為避稅減稅而未登記產權或編訂門牌之情形所在多有，容可援引其他有利事證供作證明居住使用。另建管處往年或有類似情形而個案簽准適用「整建要點」之案例，容再查找參照。

決議：本案建築物前依「臺北市建築管理自治條例」第 35 條規定申請認定為原有合法建築物，僅屬證明其持續存在之合法性，尚難認定 75 年 5 月 12 日以前即具有設籍居住性質。至於往年是否有類似情形而個案簽准案例，或其他公務機關出具可供佐證之相關證明文件，請提案單位提供後，倘有必要再行提會。

【提案二】本市○○區○○段○○○地號等土地建造執照變更設計申請案，因須增設機車停車空間，擬依「臺北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用自治條例」第 2 條規定，申請以繳納代金方式代之，提請討論。

說明：

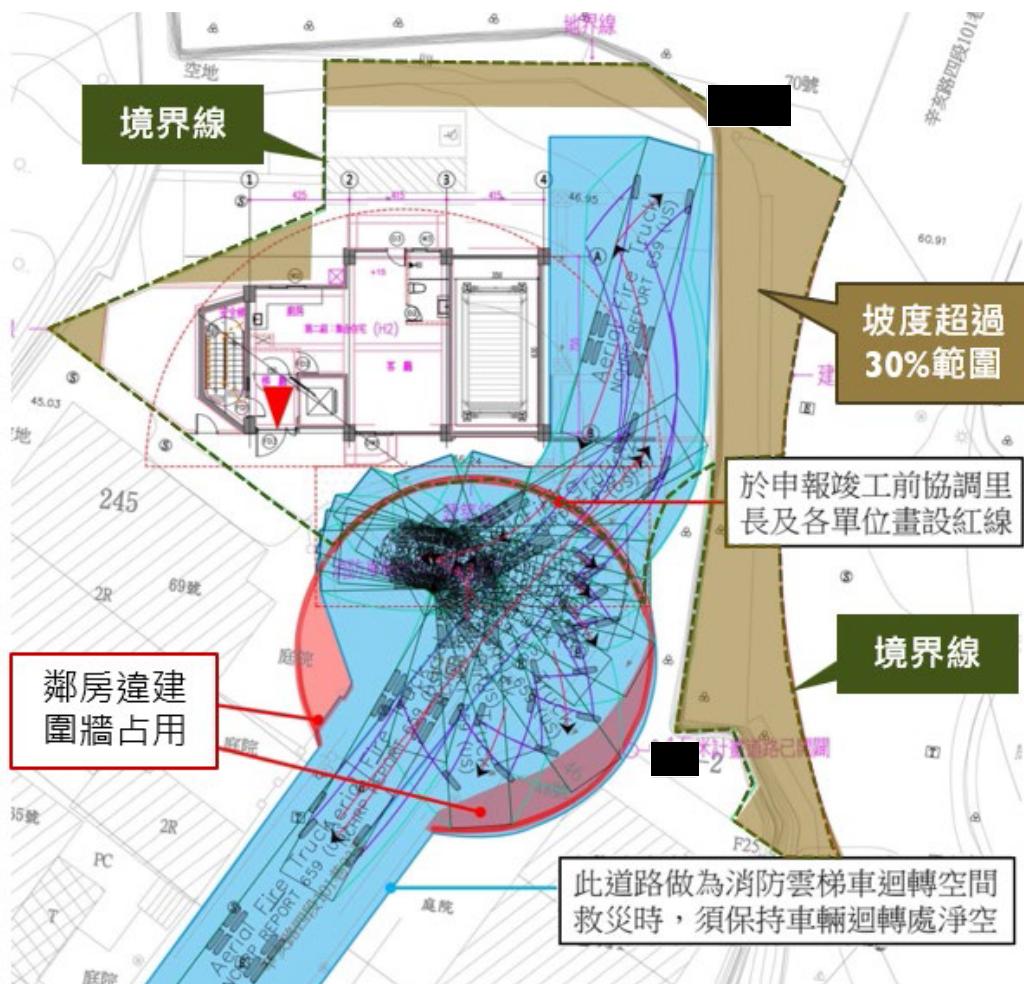
一、依「臺北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用自治條例」第 2 條規定（略以）：「建築基地……，並符合下列各款情形之一者，其建築物應附設之停車空間，得由起造人申請以繳納代金方式代之：一、建築基地面積在三百五十平方公尺以下，且其寬度或深度任一邊未達十八公尺者；應留設騎樓或無遮簷人行道者，其寬度、深度及面積以扣除騎樓或無遮簷人行道後之寬度、深度及面積為準。……三、其他經本市主管建築機關認定有必要，而

得以繳納代金方式為之者。」先予敘明。

二、提案單位就本案法令適用爭議，說明如下：

(一) 本案屬山坡地危老開發案，業已領有112建字第0000號建造執照，並已核准法定機車停車位6輛，依「臺北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用自治條例」繳納代金取代在案。今因申請變更設計，經法令檢討須再增設1輛機車停車位。

(二) 由於本案建築基地面臨計畫道路端部之囊底路，部分迴車道範圍遭鄰房違建圍牆占用（圖說標繪紅色區塊範圍），至消防雲梯車作業時，必須利用基地東側之法定空地進行多次迴車調整，故建築物東側之法定空地礙難配置機車停車位，另機車停車位納入地下層須再增挖一層，恐有增加山坡地擾動風險。



(三) 又本案基地面積為 505.67 m²，依建築技術規則建築設計施工編第 13 章「山坡地建築」檢討，扣除坵塊圖上平均坡度超過 55% 範圍後，可開發面積僅剩 343.06 m²，並參酌「臺北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用自治條例」第 2 條第 1 款「基地面積未達 350 m²且其寬度或深度任一邊未達 18 公尺」基地條件限制得繳代金規定精神，是請同意本案得依「臺北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用自治條例」第 2 條第 3 款規定，以繳納代金方式辦理。

決議：本案既經消防局與會確認，消防雲梯車作業必須利用基地東側之法定空地進行多次迴車調整，且圖說業經消防局審核在案，是本案同意所提 1 輛機車停車位適用「臺北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用自治條例」第 2 條第 1 項第 3 款規定以繳納代金方式辦理，後續請業務科室依行政程序簽報。

【提案三】本市○○區○○段○○段○○地號等土地危老重建計畫申請案，涉「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」法令適用疑義，提請討論。

說明：

一、依「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」第 5 點第 1 款及第 2 款(略以)：…五、建築基地於中華民國七十五年二月二日前已完成地籍分割，且符合下列各款規定者，免辦理法定空地分割證明，申請基地得單獨或合併鄰地申請建築：
(一)剩餘建築基地應連接建築線或以私設通路連接建築線並得以單獨申請建築……(二)申請基地與剩餘建築基地間如有共用

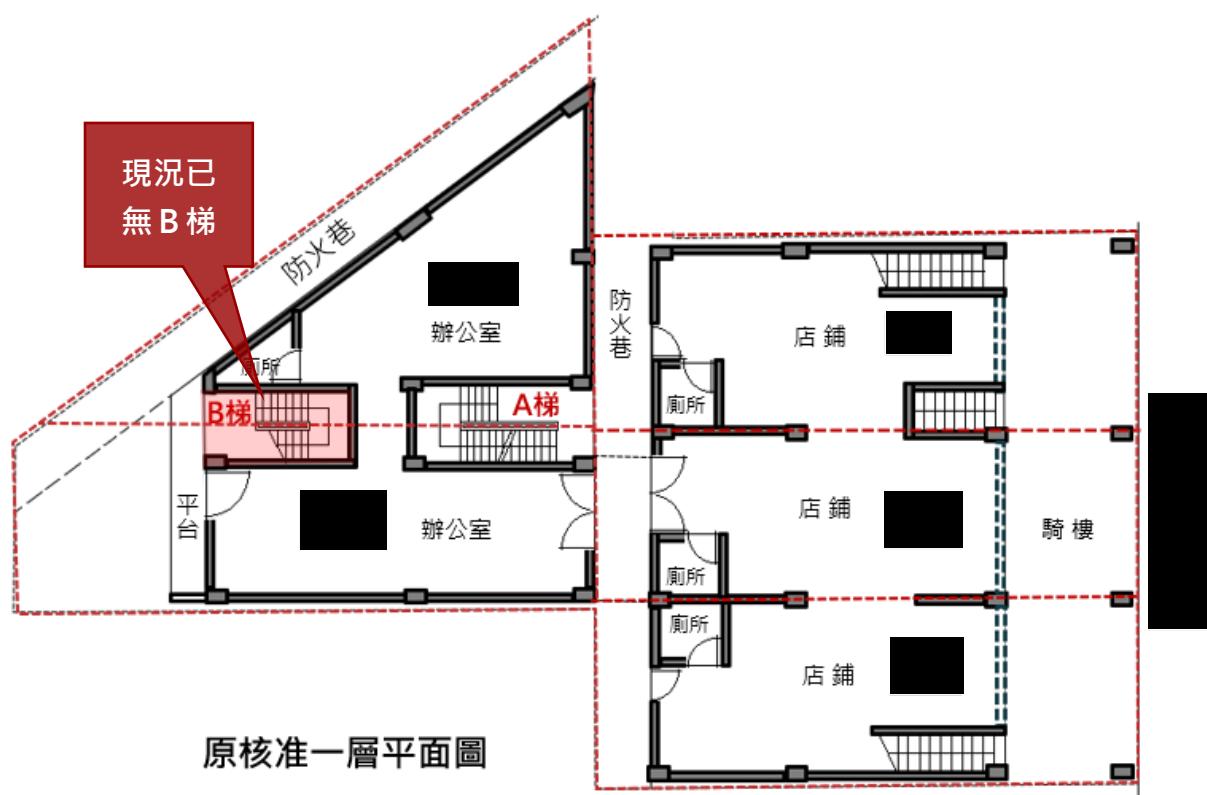
樓電梯間者，應保留該共用樓電梯間供剩餘建築基地之建築物出入。

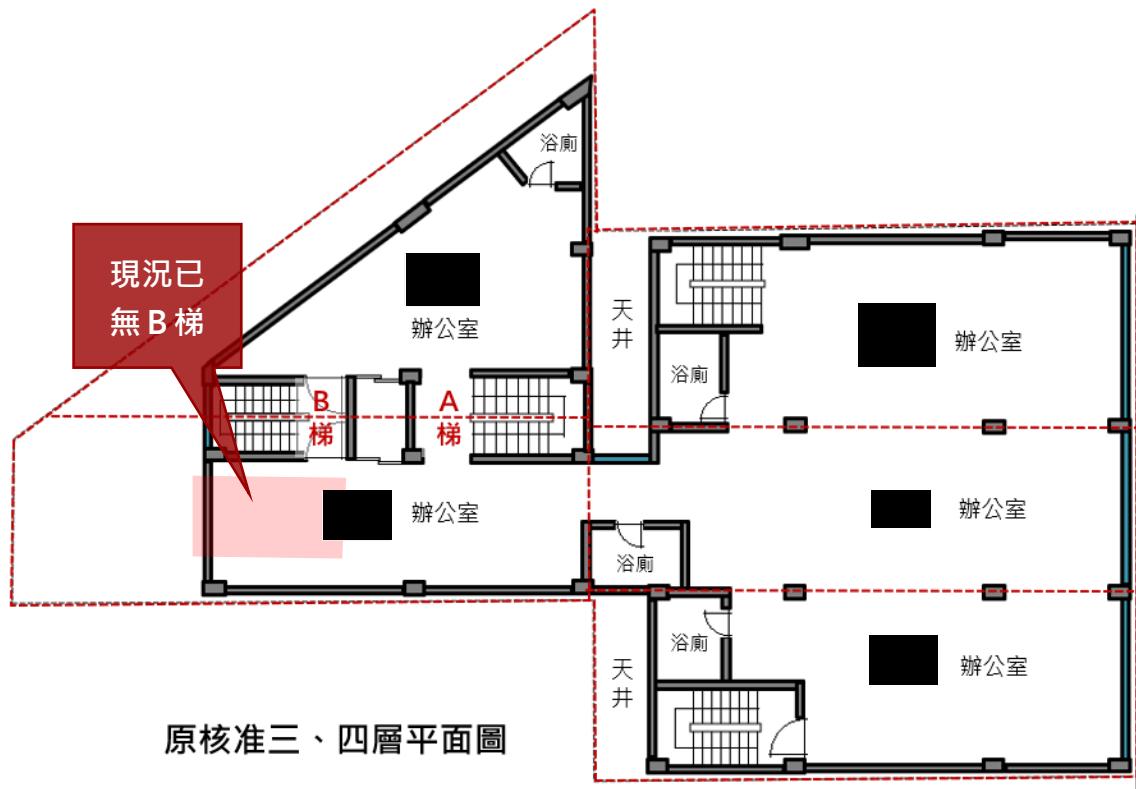
二、同原則第 6 點規定：符合前點規定申請建築時，建築基地範圍內建築物，其地上層應各自獨立互不影響；地下室（含未辦理產權登記）現況有隔牆分隔；且分屬各幢、棟使用並與地籍分割線一致。但依前點第二款規定保留之共用樓電梯間，不在各自獨立互不影響之檢討範圍。

三、提案單位就本案涉及法令適用疑義，說明如下：

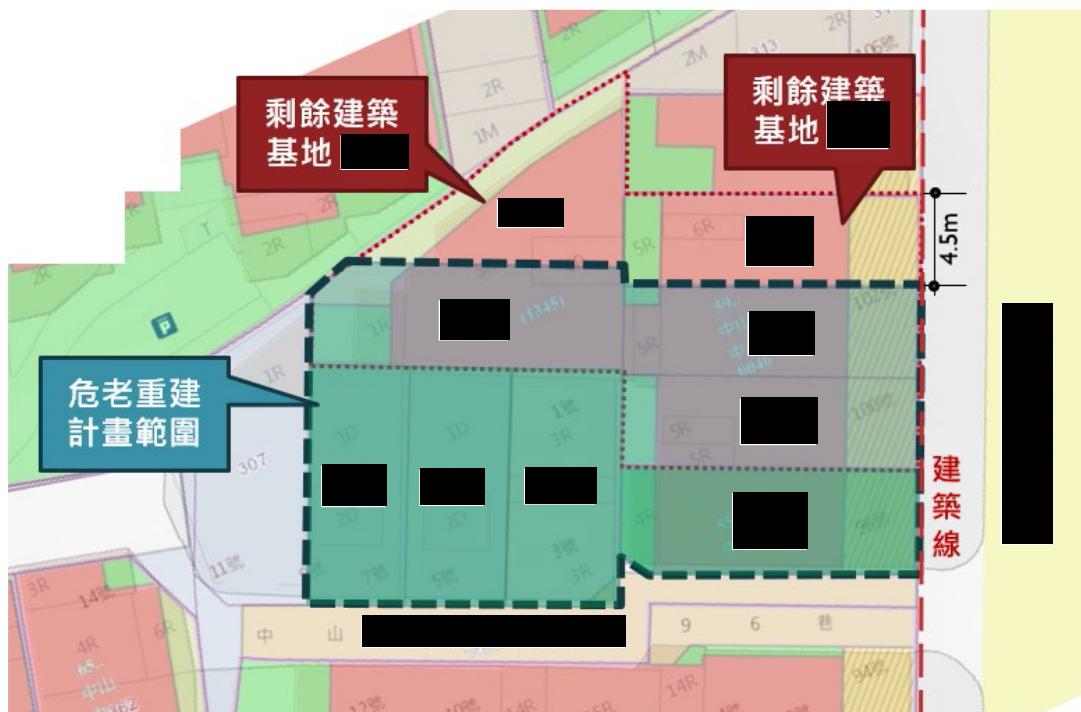
（一）分棟歷程及法令適用：

1、本案建築物領有 61 使 ○○ 號使用執照，原規劃為 1 層 1 戶，共 5 戶。相關地籍分別於 44 年、61 年已分割完竣，並於 67 年 9 月 12 日辦理地籍重測迄今地籍範圍並未變動，確實已於 75 年 2 月 2 日前已完成地籍分割（即○○段○○段 000、000、000、000、000、地號等 5 筆土地）。



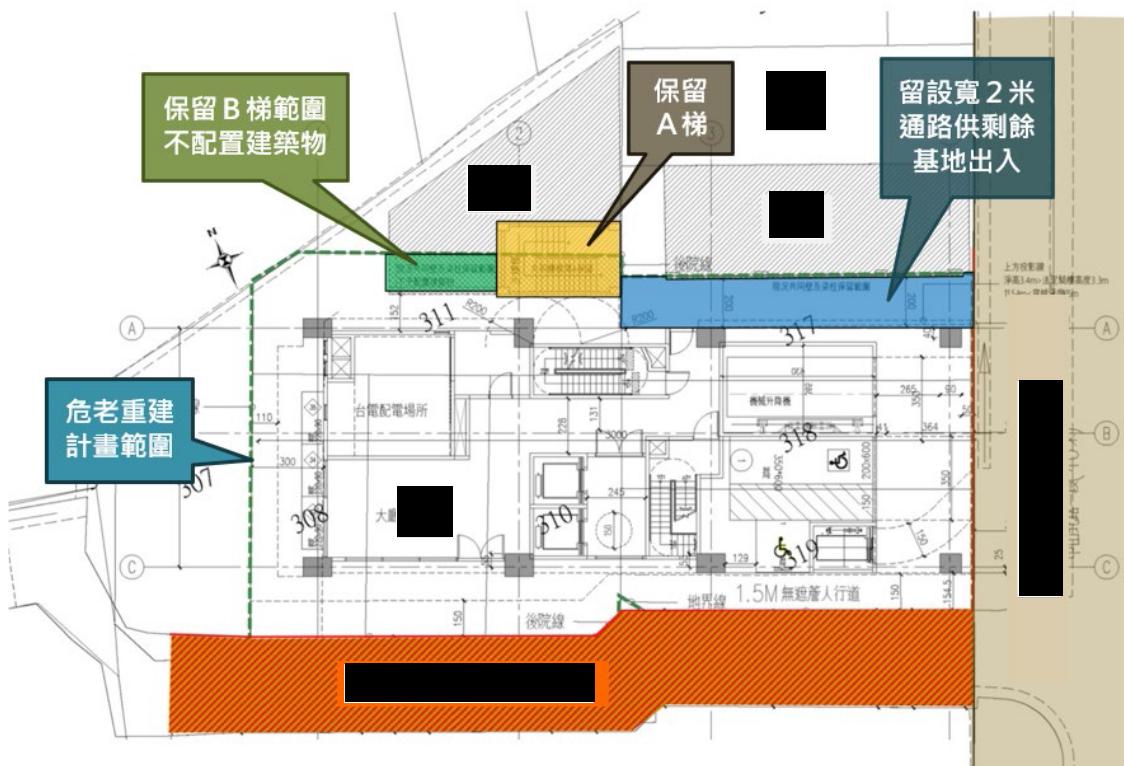


2、其建物於 62 年 8 月 1 日辦理第一次總登記時，產權已各自獨立分戶互不影響，另依測量成果圖載示建築物地上層已登載為 24 戶，確為各自獨立互不影響之分層分棟狀態；且地下室現況有隔牆分隔；且分屬各幢、棟使用並與地籍分割線一致。



(二) 剩餘建築基地連接建築線，可單獨建築：

- 1、本案辦理危老重建計畫 檢討剩餘建築基地為 000、000 地號等 2 筆土地。
- 2、剩餘建築基地仍屬有連帶使用性之建築物所使用之建築基地，仍屬一宗基地，且直接連接建築線，連接長度約 4.5 米，得以單獨申請建築。



(三) 剩餘建築基地出入口動線說明：

- 1、前棟建築物(000地號)出入口直接面向道路通行無虞。後棟建築物(000地號)因後側 B 樓梯現況已拆除為室內空間使用，故本案保留樓梯間 B 之範圍(包含範圍內之梁、柱)，不予以配置建築物。
- 3、本次危老重建範圍內建築物拆除後，剩餘基地內前棟建築物(000 地號)出入並無變更，而後棟建物(000 地號)仍可經由保留之 A 梯及本案留設之 2 米寬通道連接至道路，並不因本案而影響剩

餘建築物使用人之通行權益。

決議：

- 一、依本案所提資料，關於「地籍分割完成」、「剩餘基地連接建築線」、「保留共用樓梯間A」等事項，設計建築師已依「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」之規範。惟就「擬留設寬度2公尺通路」所提出之法源引用與論述基礎，尚未完整說明通路規劃設計適法性，請提案單位再釐清。
- 二、又本案共用樓梯間(B樓梯)，現況已不存在，該座安全梯遭拆除後併入室內使用空間，及多處室內隔間現況與使用執照之核准圖說不符部分，應補辦變更使用執照，以資周全。
- 三、為避免未來產生權屬或使用爭議，得援引前例由剩餘部分之全體所有權出具同意書，確認同意維持現況使用狀態且樓梯間B不予恢復，改以現有樓梯間A作為合法出入與避難動線；並委由第三公正單位協助鑑定該變更安全梯時間點是否早於「建築法第73條執行要點」發布施行前。

【提案四】本市室內裝修申請案，涉及北市都建字第1126199706號函規定綠建材使用率提高至總面積75%以上，有關分間牆以設置未塗裝之玻璃隔間，得否不列入綠建材總表面積計算認定疑義，提請討論。

說明：

- 一、都市發展局112年12月28日北市都建字第1126199706號函規定，本市綠建材使用率提高至總面積75%以上，自113年6月1日起實施。

二、辦公場所屢有採用「玻璃」隔間之需求，由於目前「有取得綠建材標章的玻璃」，均為應用於建築物外牆之，「低輻射雙層玻璃」或「節能中空複層玻璃」，但目前市售普遍應用於建築物室內隔間使用之玻璃（如強化玻璃、膠合玻璃、清玻璃、霧面玻璃、彩色玻璃、夾絲玻璃、電控調光玻璃等），並無「綠建材標章」，若室內裝修採用大量玻璃隔間，並以該等玻璃分間牆兩側表面積檢討綠建材使用率，礙難達總面積 75% 以上之要求。

三、按內政部 100 年 10 月 18 日內授營建管字第 1000809107 號函釋（略以）：現行建築技術規則及其規範規定建築物室內空間綠建材使用率之檢討部位，包含天花板、內部牆面含分間牆）、高度超過一點二公尺固定於地板之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏、樓地板面等部位，其中任一部位如未從事室內裝修或未設置樓地板面材料或未塗裝者，該部位得不計入室內空間之表面積。

四、提案單位表示，玻璃隔間雖為室內裝修行為（屬分間牆系統），但若玻璃隔間牆僅以透明或磨砂玻璃作為構造面，未施作任何塗裝、貼皮、噴膜或其他裝飾性塗佈，且該玻璃本身為不燃材料（如同砌築磚牆），其玻璃表面視同「未塗裝」，得否不列入綠建材使用率總表面積計算？提請討論。

決議：本市建築物室內裝修工程施作之玻璃分間牆，若未施作任何裝飾性塗佈（含噴膜、貼皮、塗裝等），其玻璃材本身屬建築技術規則建築數計施工編第 1 條第 28 款列舉免經中央主管建築機關認定耐燃等級之不燃材料，並僅作為結構性分隔用途者，得比照內政部 100 年 10 月 18 日內授營建管字第 1000809107 號函釋所稱「未塗裝部位」規範，免列入綠建材使用率檢討之總表面積。