

檔 號：
保存年限：

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：張瓊方

電話：02-27208889/1999轉8366

傳真：02-27595772

電子信箱：bm1940@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國111年5月5日

發文字號：北市都建照字第1116135636號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

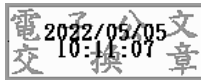
附件：如主旨 (20665010_1116135636_1_ATTACHMENT1.pdf)

主旨：檢送本處111年4月27日營建法規研究小組第388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111年4月20日北市都建照字第1116129332號開會通知單及111年4月22日北市都建照字第1116132594號函續辦。

正本：臺北市建築師公會、臺北市政府法務局、臺北市政府都市發展局建築管理科、臺北市政府都市發展局都市規劃科、臺北市建築管理工程處使用科、臺北市建築管理工程處施工科、臺北市建築管理工程處 梁副總工程司志遠、臺北市建築管理工程處 洪德豪總工程司、協律有限公司、何鴻志建築師事務所、丁文祥建築師事務所、陳信幃建築師事務所

副本：



臺北市建築管理工程處營建法規研究小組第 388 次會議紀錄

◎時間：中華民國 111 年 4 月 27 日

◎地點：採視訊會議

◎主持人：洪德豪總工程司

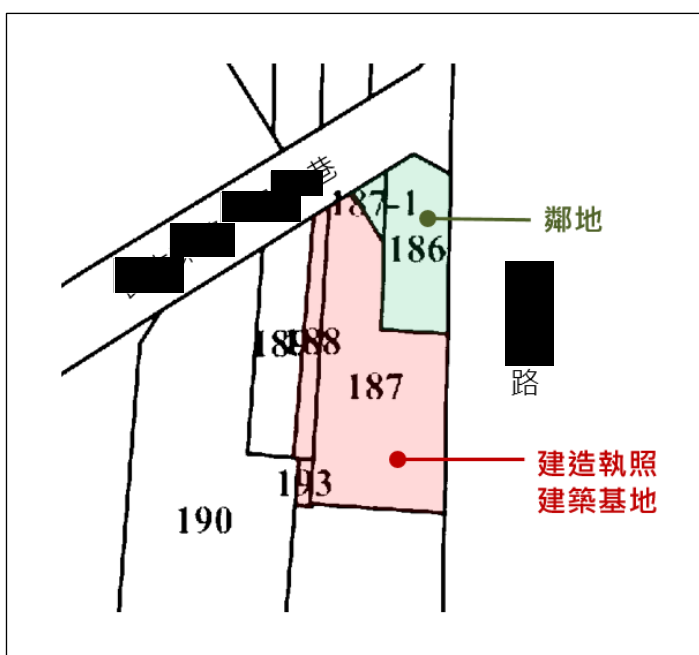
紀錄：張瓊方

◎出席單位及人員：如後簽到表

【提案一】本市○○區○○段○小段 187 地號等三筆土地，申請建造執照，其毗鄰基地 186、187-1 地號，係臺灣光復前已建築完成之合法房屋，**但未領有「合法房屋證明」**。得否適用「臺北市畸零地使用自治條例」第 4 條認定該鄰地為「已建築完成」非屬畸零地？提請討論。

說明：

一、按有關合法房屋認定，依內政函示內政部營建署 104 年 8 月 7 日營署建管字第 1040049354 號函，逕依 89 年 4 月 24 日台 89 內營字第 8904763 號函所認定 8 種證明文件檢附下列之一據以認之：(1)建築執照、(2)**建物登記證明**、(3)未實施



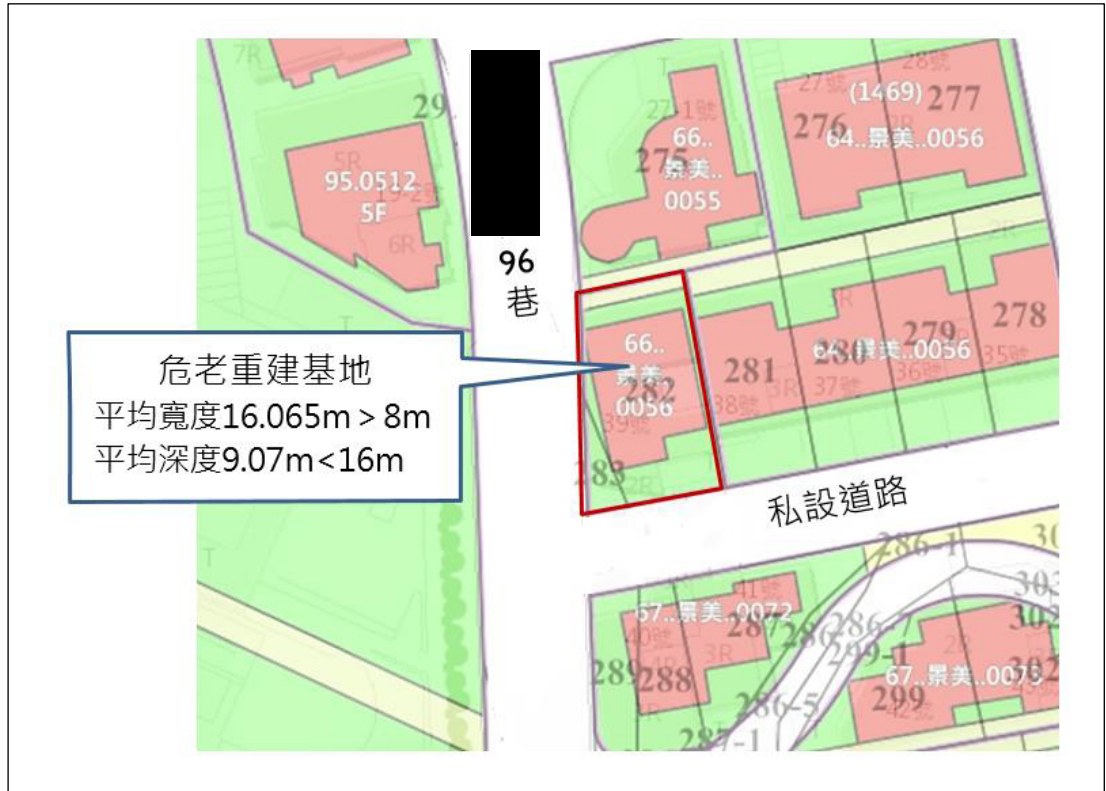
建築管理地區建築物完工證明書、(4)載有該建築物資料之土地使用現況、(5)完納稅捐證明、(6)繳納自來水費或電費證明、(7)戶口遷入證明、(8)地形圖、都市計畫圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪圖。

二、提案人表示，本案為建造執照申請案，非危老重建基地。其檢討毗鄰基地 186、187-1 地號，依中山地政事務所列印之建築改良物登記簿，載明係民國 34 年 9 月登記，屬民國 34 年 10 月 25 日光復前之合法房屋，因非屬自己產權，因無相關法源得代位申請，礙難提出「合法房屋證明」，故逕援引上開內政部函釋所認定之 8 種合法房屋證明文件之一證明之。另本案毗鄰基地 186、187-1 地號，可自行申請合法房屋證明文件並辦理危老重建，亦符合「臺北市畸零地使用自治條例」第 4 條第 6 款非屬畸零地，故本案建造執照申請案，應不造成毗鄰地無法單獨建築之情事，請准予適用「臺北市畸零地使用自治條例」第 4 條認定該鄰地為「已建築完成」非屬畸零地。

結論：

- 一、依「臺北市畸零地使用自治條例」第 4 條第 2 項已明定鄰接土地已建築完成之認定，指符合下列情形之一者：(一)現況為加強磚造或鋼筋混凝土造 3 層樓以上建築物。(二)領有使用執照或於民國 60 年 12 月 24 日前領有營(建)造執照或合法房屋證明之 1 層樓以上之建築物。
- 二、依上開規定，已建築完成之認定，須符合「領有合法房屋證明」之要件。況土地所有權人申請合法房屋證明，除須檢附內政部營建署函釋之相關證明文件外，尚須由申請人親自切結其檢附之證明文件真實無訛，並能據以佐證合法房屋之範圍、確認主要構造自建造伊始至今仍持續存在，故本案尚難直接推定該鄰接土地為已建築完成。
- 三、為確保鄰地土地所有權人之權益，請建造執照之起造人依「臺北市畸零地使用自治條例」第 8 條規定，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。

【提案二】有關本市○○區○○段○小段 28、83 等 2 筆土地建造執照申請案，其建築基地西臨接 8 米計畫道路，南側臨接 6 米私設道路，但因建築基地深度不符規定且鄰接土地皆已建築完成，得否以私設道路轉向認定前面基地線？提請討論。



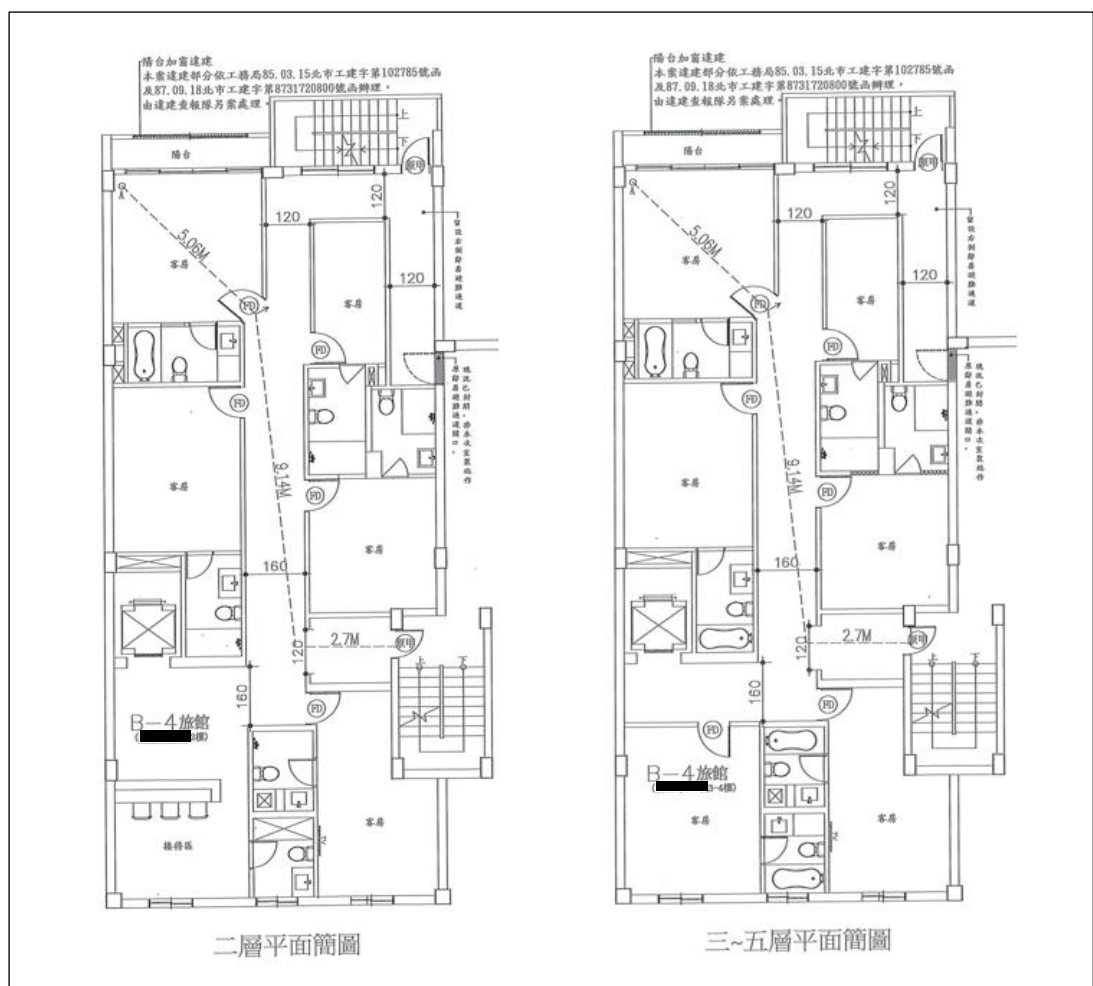
說明：

- 一、本案前經都市發展局 110 年 11 月 25 日召開技術會報，決議本案建築基地南側係臨接「私設道路」，非屬計畫道路或依法指定或認定建築線之巷道，與「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 2 條但書之規定有別，請建築師提出轉向論述說明，後續提請建管處營建法規小組討論。
- 二、具提案建築師表示，本案基地位於住三區，原領有○○使第○○號使用執照，依危老條例申請重建（重建計畫業經都市發展局核准）。該建築基地深度不足，且鄰接土地皆已建築完成（鄰地領有○○使字第○○號使用執照，各戶均已編定門牌，並以此私設通路進出），其面前基地線應不限鄰接較寬之境界限。該「私設通路」現況已鋪設柏油及設置公共排水溝，供公眾通行多年，應無廢止

之可能，建請允以該私設道路為面前基地線檢討，否則基地可用深度受限，容積將無法用完。

結論：本案擬以私設道路轉向認定前面基地線一事，考量本案建築基地之使用效率，且鄰地實際均以 6 米私設道路出入通行，應可視同鄰接兩條道路，同意準用「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 2 條但書之規定轉向認定前面基地線，並請依行政程序通案簽報核定後，據以辦理。

【提案三】本市○○路 153 號 2 至 5 樓建築物，前經核准變更改用途為旅館，每層各為 1 戶，且以 1 小時防火時效之牆壁及門窗區劃分隔，各層面積均小於 300 m²。今依原核准用途申請室內裝修，得否適用「建築物室內裝修管理辦法」第 33 條之簡易程序？能否 4 層併同 1 案方式申辦？提請討論。



說明：提案建築師意見，摘要如下：

- 一、本建築物 2 至 5 樓領有○○年使字第○○號使用執照及 79 年 6 月 18 日北市工建字第 64496 號函核准變更改用途為旅社，每層各為 1 戶，編有獨立門牌及分別獨立之建物產權登記，各層面積 190.88 m²，面積均小於 300 m²，各層裝修範圍為 1 小時防火時效牆及門窗區劃分隔。本次申請室內裝修分間牆變更僅 2 樓變更 1 間客房變為接待區，其餘 3 樓、4 樓、5 樓客房之現況均為原有 1/2 磚牆隔間客房，僅更新客房門扇、天花板及衛浴設備，應符合「建築物室內裝修管理辦法」第 33 條簡易室裝之規定。
- 二、建管處前於 106 年 4 月 14 日召開「研商建築物一定規模以下免辦變更及室內裝修、戶數變更等相關執行疑義會議」，會議紀錄提案四「有關飯店客房倘為完整獨立防火區劃申請簡易室內裝修申請案之面積認定方式」，其個案意旨旅館領得使用執照後第一次辦理裝修有許多新作客房隔間，考量其消防設備整體規劃應經消防主管機關審核，不同意個案平面切割以客房小於 300 m² 以下之區劃辦理簡易室裝。但本案旅館客房於 79 年辦理變更使用執照，消防設備業經消防局審核，與前述旅館客房裝修個案狀況顯有不同。惟建管處使用科抽查本案，未通知提案建築師陳述意見，即於 111 年 2 月 25 日召開室內裝修抽查作業專案小組會議，並決議「該案規避二階段方式申請室內裝修，審查人員涉有簽證不實，記缺點一次。」，實不合常理，爰就本案之適法性提請討論。

結論：

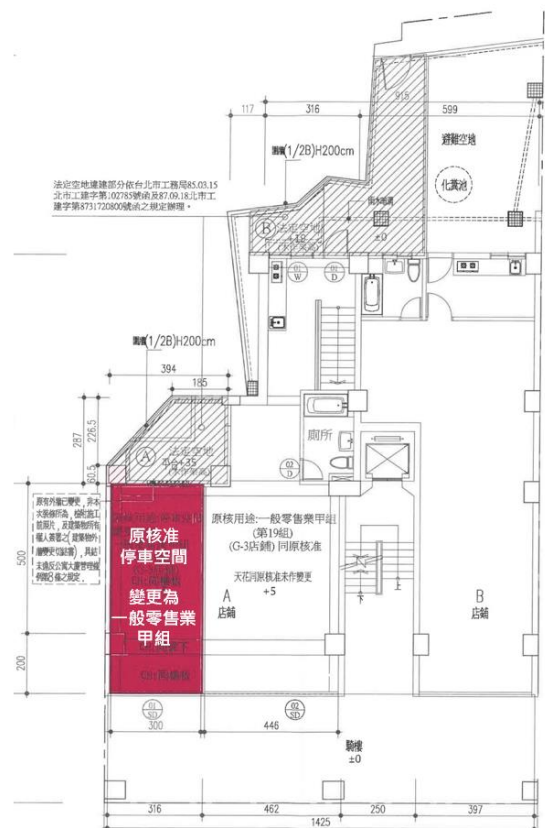
- 一、本案建築物室內裝修，並未涉及防火區劃之變更（室內昇降設備係 93 年 1 月 1 日建築技術規則建築設計施工編第 79 條之 2 施行前已核准，符合申請變更改用途當時法令），尚符合「建築物室內裝

修管理辦法」第 33 條規定之簡易申辦程序。

- 二、提案建築師反映室內裝修抽查作業專案小組會議審認「該案規避二階段方式申請室內裝修，涉有簽證不實，記缺點一次」之決議，容有修正餘地，惟基於事權統一原則，請使用科參酌本次會議內容提請專案小組複議。
- 三、至於簡易室內裝修得否「數層併一案」申辦一節，倘申請人為同一建築物之所有權人或使用人(同一使用主體)，且室內裝修之申請範圍，於裝修前、後均未涉及建築物用途類組及防火區劃之變更，且每一防火區劃面積均符合「建築物室內裝修管理辦法」第 33 條第 1 項第 1 款、第 2 款之條件下，似可併同一案申辦。基於事權統一原則，本案仍請使用科提請室內裝修專案小組研議確認。

【提案四】本市○○區○○○路 138 號 1 樓室內停車空間擬申請用途變更，涉及建築物附設停車空間繳納代金計算疑義，提請討論。

說明：據提案建築師表示，本案建築物領有○○使字第○○號使用執照，位於第四種商業區。擬將 1 樓停車空間(汽車停車位 1 部)申請變更為一般零售甲組(面積 22.12 m²)。因本案原核准停車空間面積，於建造當時已納入商業區停車位數量檢討，今申請停車空間繳納代金，其空間用途應可回復為原商業用途使用，免再檢討用途變更後之汽車位及機車位



數量而重複計算。

結論：請釐清本案原使用執照停車空間面積計算，倘已納入本次變更使用範圍且以商業用途作為檢討基準，本次變更為一般零售業則視為用途未變更，免予再檢討用途變更之停車數量差額。

【臨時動議】依「建築物使用類組及變更使用辦法」申請變更使用，經審查合格後發給同意變更文件時，擬通案核給「**施工期限 2 年**」是否妥適？提請討論。

說明：

- 一、按「建築物使用類組及變更使用辦法」第 9 條第 1 項規定：「建築物申請變更使用無須施工者，經直轄市、縣（市）主管建築機關審查合格後，發給變更使用執照或核准變更使用文件；其須施工者，發給同意變更文件，並核定施工期限，**最長不得超過二年**。申請人因故未能於施工期限內施工完竣時，得於期限屆滿前申請展期六個月，並以一次為限。」
- 二、本處以往為防杜少數違規使用場所，假借申請變更使用執照程序，採取以拖待變行徑規避罰鍰處分，故申請變更使用經審查合格發給同意變更文件時，即核給施工期限 6 個月，申請人若因故未能於施工期限內施工完竣時，再個案申請展延。惟屢有申請人因故申請展延，不啻增添建照科公文簽辦負荷，且近期疫情嚴峻，造成大環境缺工缺料，實有檢討修正施工期限之必要。另據臺北市建築師公會代表反映，**目前國內新北市、桃園市、臺中市、臺南市及高雄市等直轄市政府之作法**，均係通案核給「**施工期限 2 年**」。
- 三、考量本處使用科業已研擬「違反建築法第 73 條第 2 項規定案件之處理流程」，並提報 109 年 9 月 29 日市長室會議在案，凡違規使用場所申辦變更使用程序尚未完成者，仍應依處理流程連續處罰，必要時並執行停止供水供電，以遏止不法。故因隨違規使用

管理政策之變革，應無需再限制施工期限 6 個月。

結論：本案經與會人員達成一致共識，申請變更使用案件，經審查合格發給同意變更文件，通案核給「施工期限 2 年」。至於已核准之變更使用許可，自動延長施工期限為 2 年，無須另行申請。
本案請業務科室專簽局長，奉核後發布實施。