

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2月24日

發文字號：北市都建照字第1116110543號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (19423466_1116110543_1_ATTACH1.pdf、
19423466_1116110543_1_ATTACH2.pdf)

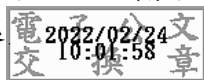
主旨：檢送本處111年2月8日營建法規研究小組第386次會議紀

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1月26日北市都建照字第1116105270號開會通
知單續辦。

正本：臺北市建築管理工程處 洪德豪總工程司、臺北市建築管理工程處 梁副總工程司
志遠、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、臺北市建築管理工程處使用科、臺北市政府地政局土地開發總隊、亦明建築
師事務所、魏宏仁君、魏士勳君、研舍室內裝修設計工程股份有限公司

副本：臺北市都市更新處



臺北市建築管理工程處營建法規研究小組第 386 次會議紀錄

◎時間：中華民國 111 年 2 月 8 日下午 2 時 00 分

◎地點：市政大樓北區 2 樓 212 會議室

◎主持人：洪德豪總工程司

紀錄：張瓊方

◎出席單位人員：如後簽到表

【提案一】有關本市○○區○○段○小段 204、205 及 206 地號等 3 筆土地納入鄰地公辦都更範圍，有剩餘建築基地連接建築線認定涉及法令適用疑義，擬提請本處營建法規研究小組討論。

說明：

一、臺北市○○區○○段○小段 204、205、206、206-1 地號等 4 筆土地，原屬○使字第○○號使用執照（○○○字第○○○號建造執照）建築基地範圍之一部，擬參與北側鄰地之公辦都更案。



二、提案單位表示，本案○使字第○○號使用執照建築基地，於75年2月3日以前已完成地籍分割。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3點規定，部分地號土地單獨或合併鄰地申請建築時，經檢討剩餘建築基地符合「建築基地法定空地分割辦法」第3條第3款及第4款規定者（即每一建築基地均應連接建築線並得以單獨建築，且每一建築基地之建築物應具獨立之處入口），得免辦理法定空地分割證明書。惟查該建築基地於建造當時係有連接建築線，惟因時空變遷，現行土地使用分區圖之建築線位置已有異動，造成該基地未連接現行建築線之情形，是否符合上開「處理原則」第3點規定？致生疑義，爰提會討論。



結論：

- 一、本案計畫「公辦都更範圍」周邊，尚有 201、209、210、221 等 4 筆地號之土地，係屬基地寬度或深度未符合本市土地使用分區管制自治條例規定之畸零地，且 ○ 使字第 ○○ 號使用執照「一樓平面圖」標註 203 地號有保留局部三小形土地係供鄰地合併使用，建請臺北市都市更新中心規劃將該 4 筆土地及 203 地號之保留地一併納入都市更新單元。
- 二、前述 4 筆土地及 203 地號之保留地，如有因故未能納入都市更新單元範圍者，後續實施者仍須依「臺北市畸零地使用管理自治條例」第 8 條第 2 項、第 4 項規定，踐行通知讓售或協議整併納入都市更新單元，始得續行都市更新程序。
- 三、本案 ○ 使字第 ○○ 號使用執照建築基地，因時空環境變遷，歷經面前道路土地重測分割，致建築基地未臨接現行建築線，若僅就 204、205、206、206-1 等 4 筆土地納入都市更新單元，須先滿足下列各款條件，否則將損及 203、207 及 208 地號土地所有權人權益，顯屬不宜：

- (一) 201 地號所有權人(○○○○)須同意將該筆地號延伸至本基地及鄰地部分先行辦理分割，俾利日後供 203、207、208 等地號之土地得透過公私有畸零地合併使用程序，連接建築線申請重建。



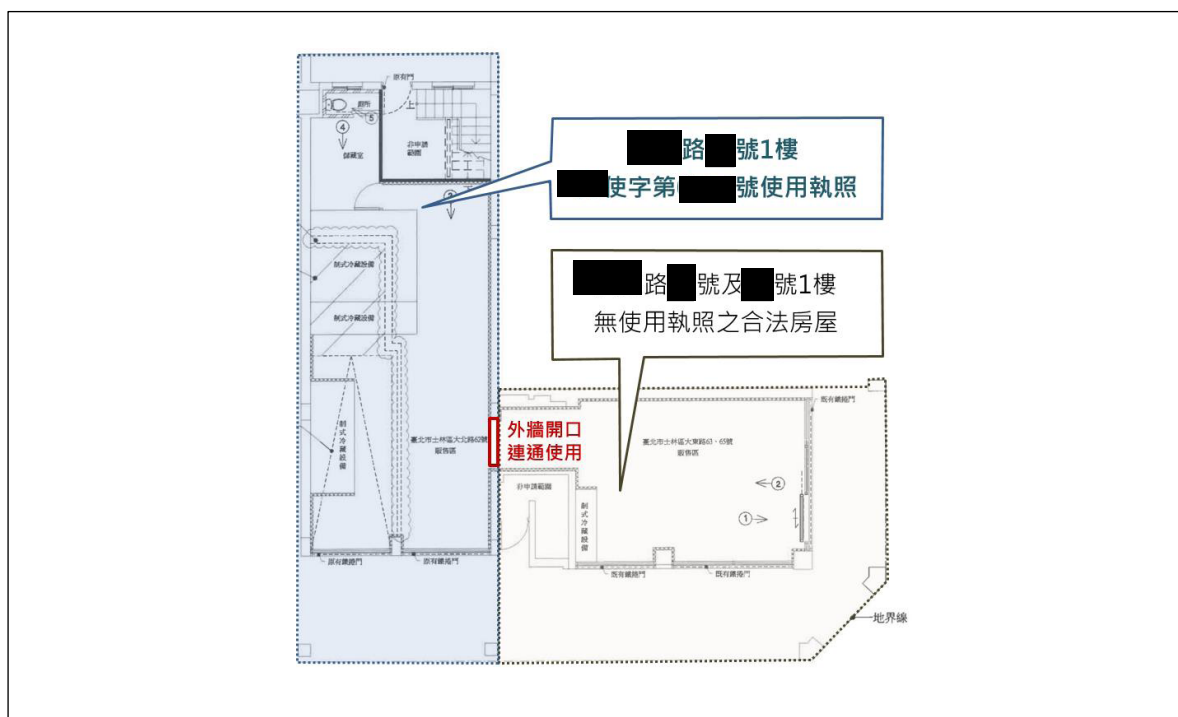
- (二) 209 地號土地係屬「未建築完成」之畸零地，必須納入都市更新單元範圍，否則 207、208 地號將不符合「建築基地法定空地分割辦法」第 3 條第 3 款「每一建築基地應連接建築線並得以

單獨建築」之規定。

- 四、此外，「**建築基地法定空地分割辦法**」第 3 條第 3 款規定「每一建築基地均應連接建築線並得以單獨建築」，係法定空地核准分割之必要條件之一，惟都市環境時空變遷，該條文所稱「基地均應連接建築線」之意旨，除基地面臨計畫道路或現有巷道之現行建築線以外，得否按建築物核發使用執照當時竣工圖說檢討？通案處理原則，宜請業務科室報內政部營建署釋示。

【提案二】為辦理本市○○區○○路○號、○○路○號及○號地上 1 樓簡易室裝合格證明申請案，涉及直接串連 2 宗建築基地(1 宗有使照、1 宗未領使照)之相鄰建築物，是否適用簡易室裝(未領使照基地)併一定規模免變使(有使照基地)之程序合格證明，擬請法規小組討論適用性。

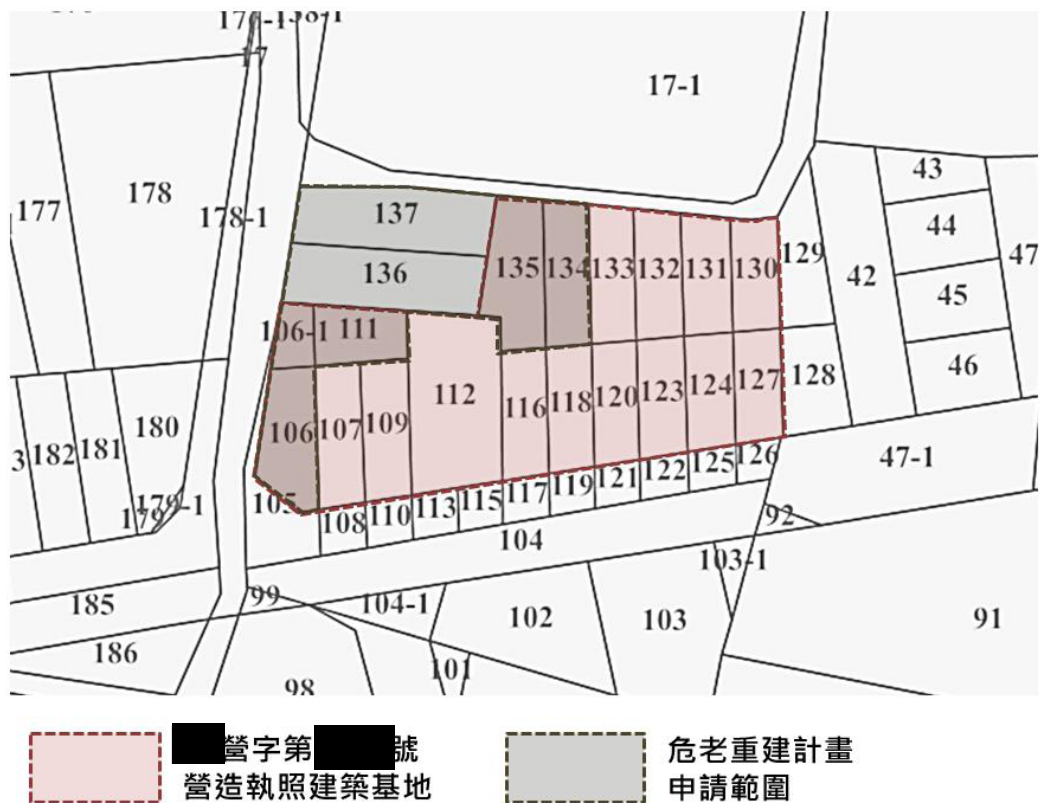
說明：本市○○區○○路○號○樓(領有○使字第○○號使用執照)，與相鄰○○路○號及○號○樓(有產權登記、無使用執照之合法房屋)，為經營便利商店需求，將相鄰之部分外牆拆除，使兩棟建築物內部連通使用。類此情形，因建築物外牆緊鄰地界線開口，礙難符合建築技術規則建築設計施工編第 45 條之距離限制，得否視同室內分間牆之開口變更？又能否併同一案申辦室內裝修審查許可？致生疑義，爰提會討論。



結論：

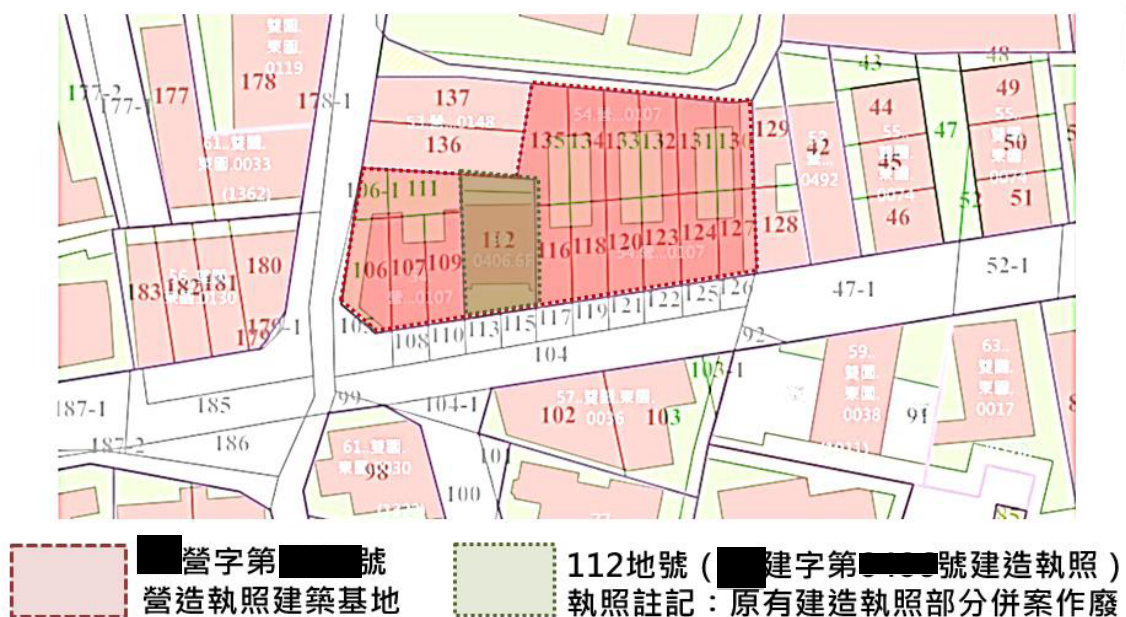
- 一、本案相鄰兩棟建築物均係 5 層以下非供公眾使用建築物，樓地板面積合計未達 500 m²之便利商店，依法得免申請室內裝修審查許可，先予敘明。
- 二、基於簡政便民考量，類此情形之兩棟建築物 1 樓室內既已連通供同一使用單元使用，在未違反公寓大廈管理條例第 8 條規定，且經建築師檢討簽證結構安全之前提下，允宜併同一案申辦室內裝修審查許可。惟本案因與一般建築物外牆開口之變更程序有別，請業務科室於室內裝修合格證明註記「爾後若建築物變更新用途而無合併使用需求時，申請人應將外牆開口部分恢復原狀」。
- 三、另案址建築物從街景照片研判，兩棟相鄰建築物並非共柱及共同壁，併請提案單位釐正室內裝修平面簡圖。

【提案三】有關臺北市建築師公會依本市○○區○○段○小段 106、106-1、111、134 及 135 地號等 5 筆土地重建計畫案 法令疑義，擬提請本處法規小組討論。



說明：

- 一、本案○○區○○段○小段 106、106-1、111、134、135 等 5 筆地號土地，係屬 ○ 營字第 ○○ 號營造執照(未請領使用執照)建築基地之一部，擬與北側 136、137 兩筆地號整合，依「危老條例」申請重建計畫。
- 二、提案人表示，本案 ○ 營字第 ○○ 號營造執照之建築基地，於 75 年 2 月 3 日以前已完成地籍分割，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 3 點規定，部分地號土地單獨或合併鄰地申請建築時，經檢討剩餘建築基地符合「建築基地法定空地分割辦法」第 3 條第 3 款及第 4 款規定者(即每一建築基地均應連接建築線並得以單獨建築，且每一建築基地之建築物應具獨立之處入口)，得免辦理法定空地分割證明書。
- 三、惟查 ○ 營字第 ○○ 號營造執照(未請領使用執照)內多筆地號之建築面積，核與建物登記謄本所載之面積略有差異，且建築物現況並無原核准平面圖說標註之「化糞池」設備，致本案認定合法建築物之適用法條，當依「臺北市建築管理自治條例」第 33 條或 32 條辦理？致生疑義，爰提會討論。
- 四、另○○地號已領有○ 建字第 ○○ 號建造執照(○ 使字第○○ 號使用執照)，其執照附表並有註記「原有建造執照部分併案作廢：原建造執照：○ 營 ○○ 號」，並予敘明。



結論：

- 一、領有營造執照而未請領使用執照之建築物，若按核准圖說興建完成（經開業建築師個案研判，建造當時係有按圖施工）者，擬依「危老條例」申請重建計畫，允宜參照「臺北市建築管理自治條例」第 32 條或第 33 條之規定申請認定合法建築物。
- 二、類此案件，其現況土地及建物面積與原核准圖說不合部分，當以地政機關實際丈測及謄本登記為依據；至因時空環境變遷，導致建築物現況分間（戶）牆或相關設施設備與原核准圖說呈現差異部分，允由開業建築師檢附現況照片及相關文件妥為說明並簽證負責。