

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：張曉芬

電話：02-27208889或1999#8366

電子信箱：hf6719@gov.taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國113年5月8日

發文字號：北市都建照字第1136116731號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：發文附件-台北市建築管理工程處營建法規研究小組第409次會議紀錄
(31431978_1136116731_1_ATTACHMENT1.pdf、31431978_1136116731_1_ATTACHMENT2.pdf)

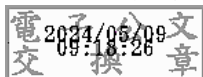
主旨：檢送本處113年4月17日營建法規研究小組第409次會議紀錄1份，各與會單位如有其他補充意見，請於文到7日內具文提供，請查照。

說明：

- 一、依本處113年3月28日北市都建照字第1136104989號開會通知單賡續辦理。
- 二、本會議紀錄請承辦科室依行政程序簽報核定後據以辦理。

正本：洪德豪總工程司、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(提案2承辦人分機8368)、臺北市建築管理工程處李或副總工程司、臺北市建築管理工程處使用科(提案4承辦人分機2726)、臺北市建築管理工程處施工科

副本：徐國書建築師事務所(提案1承辦人分機2743)(含附件)、聖德福建設開發股份有限公司(提案1承辦人分機2743)(含附件)、雅御建築師事務所(提案3承辦人分機2748)(含附件)、張世恭建築師事務所(提案4承辦人分機2726)(含附件)



臺北市建築管理工程處營建法規小組第409次會議紀錄

◎時間：中華民國113年4月10日(星期三)下午14:00

◎地點：臺北市政府市政大樓2樓南區 N211會議室

◎主持人：洪德豪總工程司

紀錄：張曉芬

◎出席單位及人員：如附簽到表

【提案一】為坐落本市○○區○○段一小段168地號之建築物，其使用執照地面層「平臺」符合建造當時「陽臺」定義，且按「陽臺」之相同條件檢討並完成產權登記，今該「平臺」得否於申請原容積認定時計入陽台面積？提請討論。

說明：

一、按內政部106年7月4日內授營建管字第1060809063號函釋(略以)：

「關於建築物地面層註記陽臺執行標準1案，……地面層註記『陽臺』或『陽臺(法定空地)』者，均應依建築設計施工編第38條規定設置欄桿扶手；設置於地面層且計入建築面積者，依本部營建署99年4月29日營署建管字第0992907990號函發會議紀錄結論(二)標示空間名稱為『陽臺』，至未計入建築面積者，依本部100年8月24日台內營字第1000806661號令分別標示為『陽臺』或『陽臺(法定空地)』。」惟早期興建完成之建築物，其使用執照圖說設置於地面層且計入建築面積，但未設置欄杆扶手之「平臺」，今申請原容積認定時得否認認為「陽臺」，容有疑義。

二、本案涉及相關法令執行疑義部分，提案單位說明如下：

(一)本案係完工近40年之老舊建物〔領有74建(○○)(○○○)字第○○號建造執照、75使字第○○號使用執照〕，刻正辦理都市更新中，各戶產權除了登記主建物外，二樓以上皆有陽臺而地面層皆

有平臺登記在案，於都更權利變換估價中皆屬相同附屬建物，且經核對當時使用執照相對位置之平臺與陽臺所檢討之法規皆一致，且該平臺亦符合當時建築技術規則「……直上方無任何頂遮蓋物之平臺稱為露臺，直上方有遮蓋物者稱為陽臺」之陽臺定義。惟因一字之差，於申請原容積認定時，倘無法視為陽臺檢討，將對參與都更案的一樓地主造成不公，影響權益甚鉅。

(二)另查該案地面層「平臺」於使用執照中有檢討需小於當層樓地板面積 $1/8$ 的計算式，係依據建造當時「建築技術規則」建築設計施工編第1條第3款規定「陽臺面積以不超過當層建築面積 $1/8$ 為限」檢討，足證建造當時地面層平臺之法規檢討與陽台無異。

(三)本案前於112年12月13日經陳歐珀前立法委員國會辦公室辦理現勘，結論(略以)：本案係於民國79年所建，執照圖上1樓註之「平臺」非屬建築法規用語。因此，國土署認為本次原容認定檢討較不合適依106年之建築技術規則解釋進行認定，而應依當時之時空背景及現況進行檢核認定。……因此，請臺北市政府都市發展局針對相同時空背景所示「平臺」之樓地板面積，於都更或危老之原容認定上，應予以通盤檢討比照陽臺檢討原則辦理，以維都更居民之權益，以利都更政策之推動。

結論：本案地面層「平臺」直上方有遮蓋物，與申請建造當時「建築技術規則」之陽臺定義尚無不符，故檢討原建築容積時，得視同陽臺檢討。若依申請建築當時核准之建築總樓地板面積，扣除「建築技術規則」建築設計施工編第161條第2項規定不計入樓地板面積後，如有超過現行「建築技術規則」建築設計施工編第162條規定部分，得回計原建築容積。惟前開原建築容積認定方式，不得視為陽臺補登或產權證明之依據。

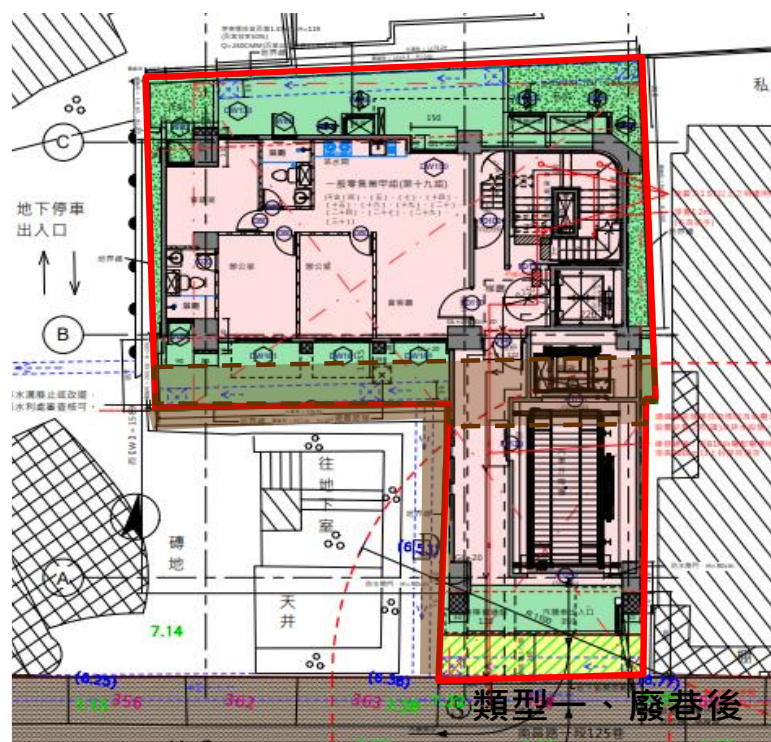
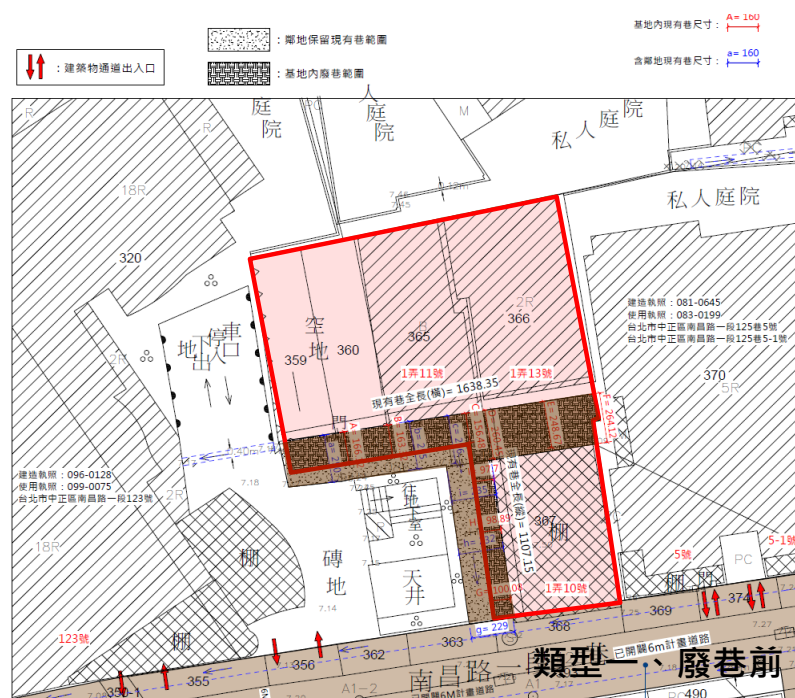
【提案二】有關本市建造執照申請案件，涉及「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」第11條得於辦理建築執照併案向都發局申請廢止或改道之適用疑義一案，提請討論。

說明：

- 一、依「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例(以下簡稱本自治條例)」第4條規定：「申請現有巷道廢止或改道，應符合下列要件：……二、同一街廓內擬廢止巷道及臨接該巷道兩側之每筆地號土地所有權人及地上權人之人數、應有部分均超過五分之三之同意。……前項第二款之土地，有下列情形之一者，得免經土地所有權人之同意：……二、臨接現有巷道兩側已建築完成或已領建築執照之基地，其通行得以其他道路出入。」
 - 二、又本自治條例第11條規定：「建築基地內之現有巷道合於下列情形之一者，得於辦理建築執照時，檢附有關書圖，併案向都發局申請廢止或改道，免依第六條至第十條程序辦理：……」是符合該條文規定者，得併建築執照辦理廢巷，免依第六條至第十條規定之申請、審議、公告等程序辦理。
 - 三、為本市建造執照案件，近來屢有兩宗建築基地內共同存有基地內現有巷道（兩宗建築基地各存有部分寬度或長度情形），由於本處過往允併建築執照辦理廢巷或改道之執行方式，皆以「現有巷全段位於建築基地內」方得適用本自治條例第11條規定辦理，今倘現有巷僅部分位於基地內，且僅欲廢止所占基地範圍內之現有巷(如後附3類型)，其得否依本自治條例第11條規定併建築執照辦理廢巷程序，或應依規定辦理公告廢巷，提請討論。
- (一) 類型一、基地內現有巷「寬度橫跨」兩宗基地：

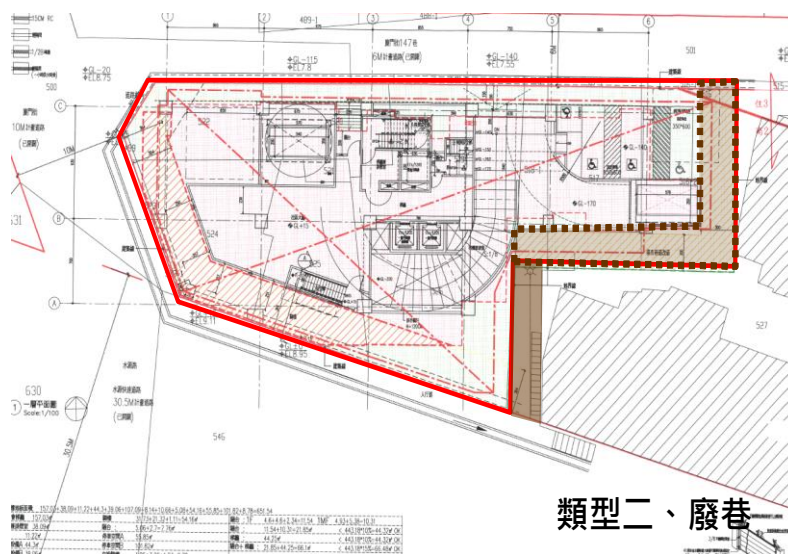
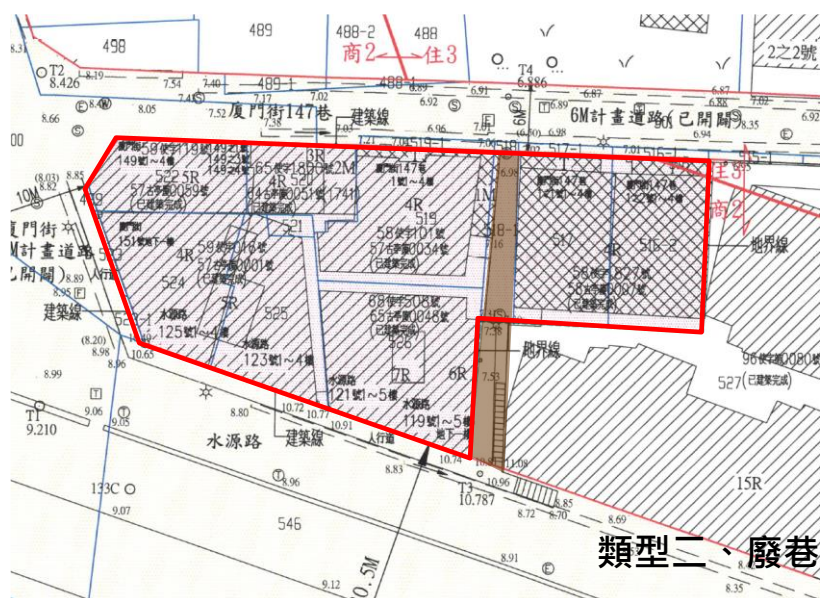
建築基地西側已建築完成，於使用執照圖說保留部分現有巷道供公眾通行使用，致兩宗建築基地內現今共同存有基地內現有

巷（兩宗建築基地各存有部分寬度），今本基地（紅框線）擬依本條例11條規定併建造執照案廢止本基地內部分現有巷，致鄰地現有巷道寬度縮減為1公尺，且因西側建築基地已建築完成，得無須檢附廢巷同意文件？亦無須依本條例第6至10條提請廢巷委員會審議及公開展覽等程序？



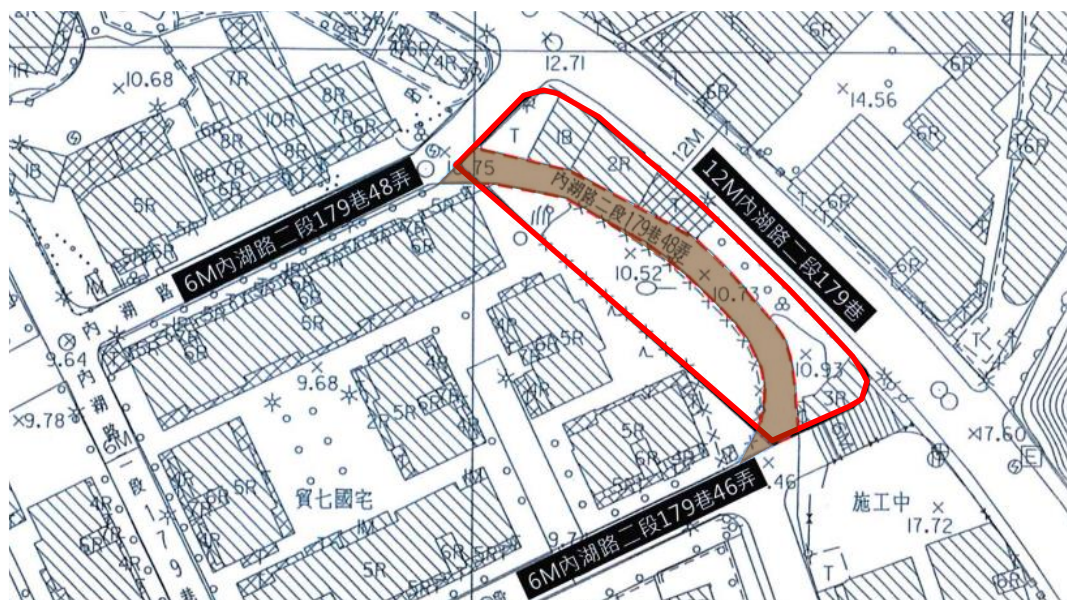
(二) 類型二、基地內現有巷「長度橫跨」兩宗基地：

建築基地之東側已建築完成，於使用執照圖說保留部分現有巷道供公眾通行南北穿越使用，致兩宗建築基地內現今共同存有基地內現有巷（兩宗建築基地各存有各半長度），今本基地（紅框線）擬依本條例11條規定併建造執照案廢止本基地內部分現有巷，惟將致南北向無法穿越，故協調以改道方式辦理。惟本案倘擬以廢巷方式辦理，因東側建築基地已建築完成，得無須檢附廢巷同意文件，亦無須依本條例第6至10條提請廢巷委員會審議及公開展覽等程序？



(三) 類型三、基地內現有巷「頭尾部分」於基地外：

建築基地之西側已建築完成，於使用執照圖說保留現有巷道頭尾三角形範圍部分供公眾通行使用，致兩宗建築基地內現今共同存有基地內現有巷（兩宗建築基地各存有部分寬度），今本基地（紅框線）擬依本條例11條規定併建造執照案廢止本基地內部分現有巷，致鄰地現有巷道僅存頭尾無法通行之三角形範圍，且因西側建築基地已建築完成，得無須檢附廢巷同意文件？亦無須依本條例第6至10條提請廢巷委員會審議及公開展覽等程序？



結論：本次提案3種類型案例均為「現有巷部分位於鄰地」，有關得否廢止基地範圍內現有巷之部分，致改變可通行之寬度或長度，涉及立法意旨及鄰地所有權人權益保障等節，宜由立法機關釋疑，請建照科簽報提送都市發展局召開技術會報研議。

【提案三】為坐落本市○○區○○段四小段4-9地號建築物，擬依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」申請重建，因屬實施容積管制後至82年3月2日地下室納入容積管制以前興建之建築物，其拆除重建涉及原建築容積認定，可否適用內政部111年7月5日台內營字第1110811966號令疑義，提請討論。

說明：

一、依內政部111年7月5日台內營字第1110811966號令規定，關於「都市更新建築容積獎勵辦法」第3條第2款、第5條及「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第2條第2款所定「實施容積管制」之時點，於建造執照法令適用日為都市計畫實施容積管制後至中華民國82年3月2日以前，並於82年3月2日以前已興建完成之合法建築物，以82年3月3日認定之。

二、本案涉及相關法令執行疑義部分，提案單位說明如下：

(一)本案建築物領有77建字第○○號建造執照(78使字○○號使用執照)，屬本市實施容積管制後至82年3月2日地下室納入容積管制以前興建之建築物，且係市府依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」公告須拆除重建之海砂屋。

(二)本案依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」申請拆除重建，得放寬法定容積率、原容積率或原總樓地板面積之百

分之三十。至於原建築容積之核計方式，因內政部111年7月5日台內營字第1110811966號令僅言明「都市更新」及「危老重建」之建築容積獎勵，並未提及「高氯離子混凝土建築物」之重建，致生法令適用疑義。

結論：

- 一、查內政部111年7月5日台內營字第1110811966號令，係釋示建造執照法令適用日為都市計畫實施容積管制後至82年3月2日以前已興建完成之合法建築物，依「都市更新建築物容積獎勵辦法」及「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」申請原建築容積認定時，其原核准之地下層樓地板面積，得依現行「建築技術規則」建築設計施工編第162條檢討。
- 二、為加速本市高氯離子混凝土建築物拆除重建，以維公共安全，「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理準則」所訂規定之原容積率檢討方式，得依內政部前開號令之規定辦理，以求周延並統一執行標準。

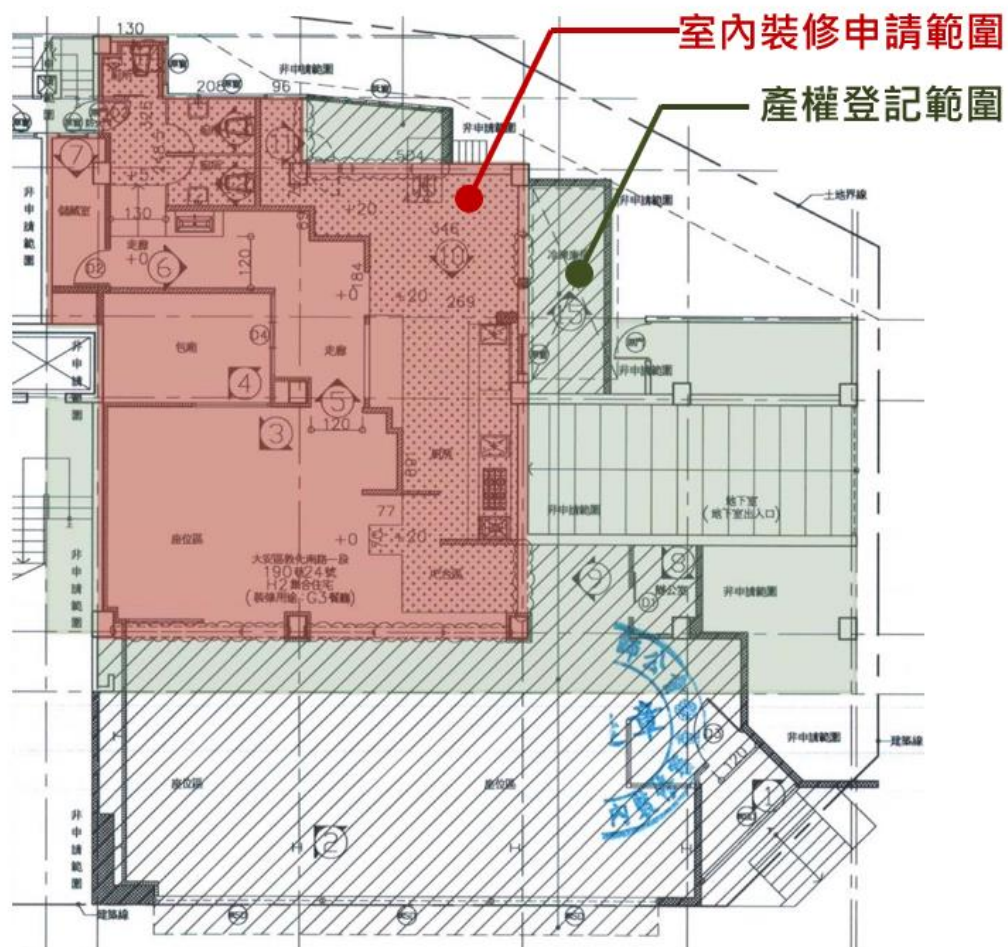
【提案四】有關本市○○區○○○路○段190巷24號建築物申請商業登記，涉及營業場所之使用樓地板面積認定疑義，提請討論。

說明：

- 一、按「建築物使用類組及變更使用辦法」第5條及「建築物室內裝修管理辦法」第33條規定，「變更範圍直接連接直通樓梯、梯廳或屋外，且以具有一小時以上防火時效之牆壁、樓板、防火門窗等防火構造及設備區劃分隔，其防火設備並應具有一小時以上之阻熱性，得以該樓層局部範圍變更使用」、「申請室內裝修之建築

物，其申請範圍……申請樓層之樓地板面積符合下列規定之一，且在裝修範圍內以一小時以上防火時效之防火牆、防火門窗區劃分隔，…經審核其申請文件齊全後，發給室內裝修合格證明。」；另「建築物變更使用類組，應依附表一規定辦理，原核准使用類組 H-2類擬變更使用類組為 G-3餐廳使用樓地板面積未達150平方公尺者」「屬免辦理一定規模以下變更審查許可者，得逕予變更使用」、「申請變更之項目，同時涉及室內裝修者，得合併於室內裝修申請案辦理。其得同時申請之變更項目」為「臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法」第3條、第5條、第9條所明文。

二、本案涉及相關法令執行疑義部分，提案單位說明如下：



(一) 本市○○區○○里○○路○段190巷24號建築物，領有57使字第○○號使用執照，土地使用分區為商四特(原屬第四種住宅區)，使用執照原核准類組 H2集合住宅，謄本面積：221.57m²；室內裝修申請面積：122.41m²，辦理建築物室內裝修併辦用途免變申請為 G3類組餐廳，業已領有112裝修使字第○○號建築物室內裝修合格證明在案。

(二) 案址建物登記謄本面積雖載為221.57m²，但若扣除樓梯間、車道及直上方投影之平台，單戶屋內面積實際僅有122.41m²。本案係依依屋內實際使用面積122.41m²申請變更使用及室內裝修許可。惟後續申請商業登記，倘以建物權狀登記面積221.57m²認定營業場所之使用樓地板面積，因逾150m²，將不符「臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法」之規定，致須申請變更使用執照後始得辦理商業登記，望能從寬認定。

結論：本案室內裝修及用途變更申請範圍，均以1個小時以上防火時效之牆壁、樓板、防火門窗等防火構造及設備區劃分隔，故商業登記允以室內裝修申請面積做為使用樓地板面積認定。