

113 年度第 1 次「彰化縣政府建築執照審查建管法令執行疑義暨審查基準檢討及
抽查缺失說明」會議

壹、時間：113 年 3 月 25 日(星期一)下午 2 時 00 分

貳、地點：彰化縣建築師公會 6 樓會議室

參、主持人：劉處長玉平

肆、出席人員：詳簽到簿

伍、討論議案：

案由一：

有關向主管機關申請建築基地之建築線指示(定)圖，測量圖說是否得由開業建築師負責簽證，提請討論。

說明：

1. 有關建築師法第 3 章(開業建築師之業務及責任)第 16 條規定：「建築師受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調查、測量、設計、監造、估價、檢查、鑑定等各項業務，並得代委託人辦理申請建築許可、招商投標、擬定施工契約及其他工程上之接洽事項」，先予敘明

案由一決議：

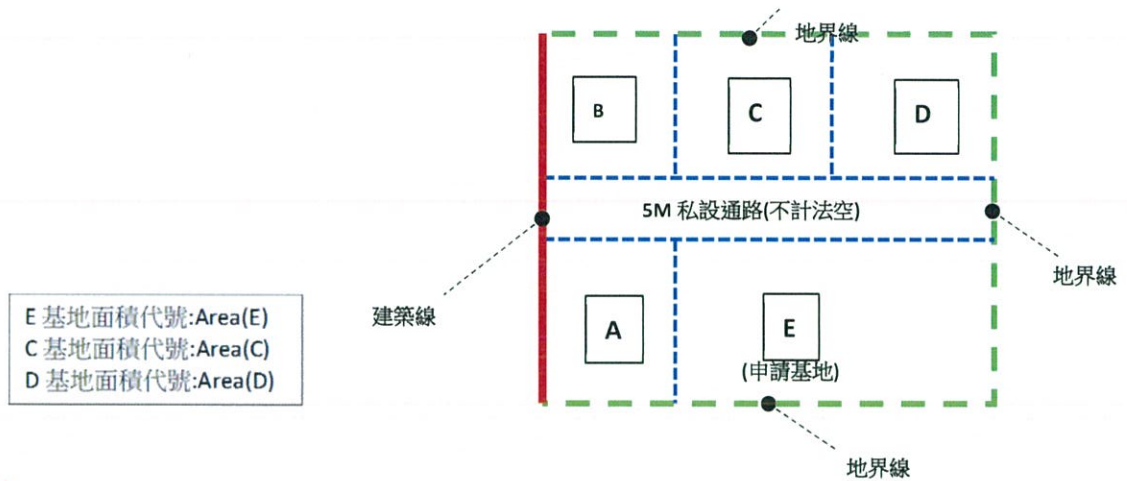
按建築師法第 16 條及內政部國土管理署 113 年 3 月 18 日國署建管字第 1130017258 號函，建築師受委託人之委託，得辦理建築物及其實質環境之測量業務。

案由二：

有關建築基地係經法院判決分割案件為多筆土地，並由 5 公尺寬之私設通路連接建築線之案件，申請建築時，該筆土地得興建之總樓地板面積是否須依比例檢討疑義，提請討論。

說明：

1. 按建築技術規則設計施工篇第 2 條第 1 項第 4 款規定：「基地內以私設通路為進出道路之建築物總樓地板面積合計在 1000 平方公尺以上者，通路寬度為 6 公尺。」，及內政部國土管理署(前為內政部營建署)105 年 9 月 8 日營署建管字第 1050050604 號說明二略以：「…建築基地以私設通路連接建築線申請建築，該私設通路寬度依上開建築技術規則規定檢討設置，屬特定人通行使用，後續如有其他建築基地欲以同一私設通路連接建築線申請建築，即已增加該私設通路通行使用之特定人，故各建築基地經合併檢討建築物總樓地板面積合計在 1,000 平方公尺以上者，該私設通路寬度依上開建築技術規則規定應為 6 公尺以上。」，合先敘明。
2. 本案有一基地依法院判決分割之私設通路為 5M 寬度，併分割為數塊地號(A~E)其 E 地為申請基地，其可申請之最大總樓地板面積上限是否需依所占面積檢討；及 $\text{Area}(E)/\text{AREA}(E+C+D)$ 若為 40%則 E 基地可申請之總樓地板面積上限為 $1000 \text{ M}^2 * 40\% = 400 \text{ M}^2$ 之疑義提請討論。(詳附圖)



案由二決議：

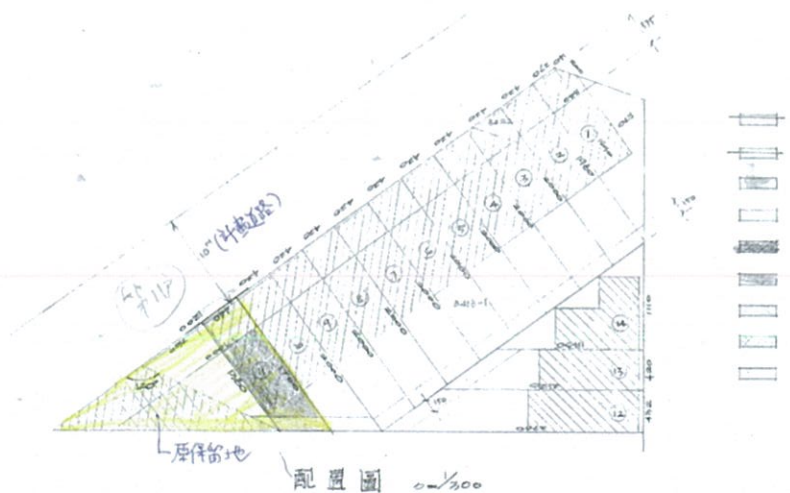
申請基地由私設通路連接建築線，其寬度應依建築技術規則設計施工編第 2 條規定檢討辦理。

案由三：

建築基地部分倘因地界與建築線之交角未達 60 度，於 92 年 11 月 10 日前依當時臺灣省畸零地使用規則須留設保留地，惟依現行彰化縣畸零地使用自治條例並無該規定，故是否得將前開保留地納入建築基地，提請討論。

說明：

1. 本案建築基地原領有 68 年之使用執照，按當時臺灣省自治規則第 8 條規定，建築線與地界交角未滿 60 度之部分基地應予保留不納入基地(詳附圖)，惟該基地後續申請增建或重建，按目前彰化縣畸零地使用自治條例並無該規定，先予敘明。
2. 本案建築基地係於都市計畫住宅區，臨接 10 公尺計畫道路，並已符合彰化縣畸零地使用自治條例第 3 條有關建築基地最小寬度及深度之規定，故原保留地得否納入本案之建築基地，免再予保留。



案由三決議：

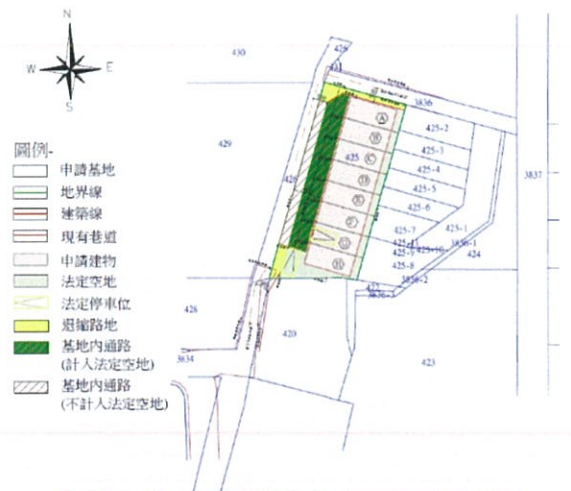
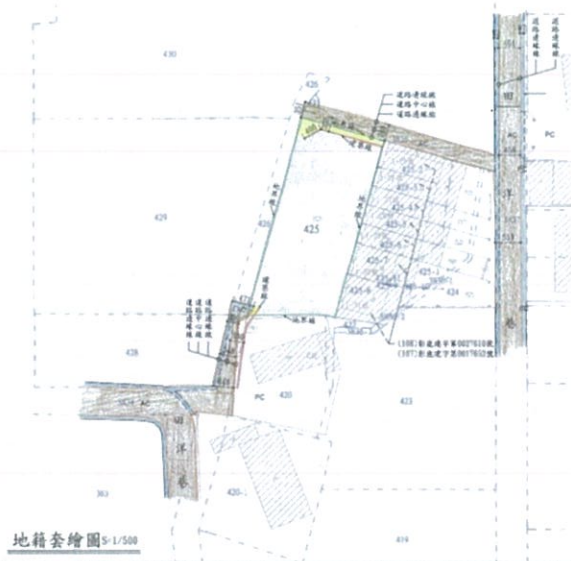
建築基地之畸零地相關檢討，應以申請當時之有關法令為之。

案由四：

本案建築基地座落於彰化縣鹿港鎮永安段 425 地號，基地西側(同段 426 地號)為特定農業區交通用地，現況為未開闢之道路(詳附圖)，是否仍須以該地號土地中心線為準退縮預留作為道路使用。

說明：

1. 本案為彰化縣鹿港鎮公所核發指定建築線，於建築線指示(定)圖之注意事項，要求應以基地西側之交通用地(同段 426 地號)地籍中心退 3 公尺畫出道路截角指定建築線，並以該土地中心線為準，兩側均等退讓合計 6 公尺預留作為道路使用，惟並未指定建築線，且建築基地西側規劃於地界線內設置 6 公尺基地內通路，故該基地內通路部分面積，是否應不計入法定空地，提請討論。



建築線指示(定)申請書圖																					
申請人姓名	蘇寶華	住址	51052彰化縣員林市南平里19鄰新生路548號1樓																		
建築師姓名	蘇寶華建築師事務所	開業證書	彰縣建開證字第0000031號																		
事務所名稱	蘇寶華建築師事務所	電話	04-8399520																		
地點	鹿港鎮 區 路 街 段 巷 弄 號	申請基地	永安段425地號，共1筆土地																		
地號	永安段425地號，共1筆土地																				
上開土地之建築線及路面高低不明，應檢同申請書圖二份申請指示(定)																					
此致 鹿港鎮公所																					
中華民國112年11月 日		申請人：蘇寶華	建築師及事務所：蘇寶華建築師事務所																		
		<table border="1"> <tr> <th>圖例</th> <th>說明</th> </tr> <tr> <td></td> <td>申請基地</td> </tr> <tr> <td></td> <td>建築線</td> </tr> <tr> <td></td> <td>地界線</td> </tr> <tr> <td></td> <td>現有巷道</td> </tr> <tr> <td></td> <td>現有房屋</td> </tr> <tr> <td></td> <td>現有排水溝</td> </tr> <tr> <td></td> <td>現有排水暗溝</td> </tr> <tr> <td></td> <td>道路退縮地</td> </tr> </table>		圖例	說明		申請基地		建築線		地界線		現有巷道		現有房屋		現有排水溝		現有排水暗溝		道路退縮地
圖例	說明																				
	申請基地																				
	建築線																				
	地界線																				
	現有巷道																				
	現有房屋																				
	現有排水溝																				
	現有排水暗溝																				
	道路退縮地																				
*建築線指示(定)記錄事項																					
建築師姓名	蘇寶華	圖號																			
建築師事務所	蘇寶華建築師事務所	圖號																			
建築師姓名	蘇寶華	圖號																			
建築師事務所	蘇寶華建築師事務所	圖號																			
<p>一、使用分區：非都市土地依土地登記簿記載為準。 建築線：%、容積率：%。</p> <p>二、基地面臨道路情形： 1. 北側：農地重劃道路(永安段3836地號)現況路寬3.49-3.51公尺，道路寬度不足6.0公尺，寬度不足部分應依規定以道路中心線為準，兩側均等退讓合計達6.0公尺合併作為道路使用，並以兩側均等退讓合計達6.0公尺為指定建築線。 西南側：農地重劃道路(永安段3834地號)現況路寬2.52-4.48公尺(含單側綠帶)，道路寬度不足6.0公尺，寬度不足部分應依規定以道路中心線為準，兩側均等退讓合計達6.0公尺合併作為道路使用，並以兩側均等退讓合計達6.0公尺為指定建築線。 另西側為未開闢之交通用地(永安段426地號)，請於申請建築執照時以該地號土地中心線為準，兩側均等退讓合計達6.0公尺預留作為道路使用。 2. 另現有排水溝仍應保持原有寬度供排水使用，不得任意變更或廢止。 3. 現況廁所測量成果圖。 4. 依規定建築執照有效期限八個月。 5. 建築執照指定完成之成果請申請人自行保管於中區建築師事務所，應請轉交建築管理處備查。 6. 裁罰：彰化縣建築管理自治條例第32條規定罰鍰。 7. 請注意建築線指示(定)僅長明建築基地與道路之建築線關係，屬申請建築重要依據之一，不代表當然可建築，是否准予建築仍應視建築物配置是否符合建築法或各相關規章之特別規定可議。</p>																					
都市計畫情形	一、使用分區：特定農業區 甲種建築用地																				
其他	二、發售實施日期：未定																				
備考	1. 主要計畫																				
	2. 細部計畫																				
收件日期	預定展覽日期	逾期理由																			
收件編號	實際展覽日期																				
小組編號	審查收對人員簽章																				
核對圖章	鎮長許志宏																				
	本案依分層負責規定授權地籍管理員簽章																				

案由四決議：

建築線之指定應按彰化縣建築管理自治條例第 3、4 及 5 條規定辦理，本府將擇期與本縣各鄉鎮市公所進行相關業務交流。

有關現有巷道，彰化縣建築管理自治條例第 4 條業已明定其定義及條件，倘該土地未經主管機關依前開規定指定建築線，自無須因該規定而退縮。

案由五(宣導)：

有關 112 年度建造執照及雜項執照抽查業務，自 112 年 7 月 1 日起(本府與社團法人彰化縣建築師公會簽訂協審契約生效日)，係由本府協同該公會派駐抽查建築師執行前開抽查業務，有關建造執照及雜項執照抽查不符案件升高一案，經分析結果及常見缺失樣態如下，提請討論。

說明：

1. 有關 112 年度建造執照及雜項執照抽查業務，各類案件抽查比例係按彰化縣建造執照及雜項執照簽證作業執行要點規定辦理，且本府依上開契約內容規定，原則於每月第 2 個星期二執行抽查業務，且每月執行抽查業務一次。
2. 經統計本府 112 年 6 月份至 112 年 12 月份共計核發 453 件建造執照(包含雜項執照及變更設計案件)，其中抽查總計 121 件，抽查不符案件總計 51 件，抽查不符比例為 42.15%。
3. 再經統計，抽查不符項目以「安全梯構造型式及戶外安全梯與建築物其他開口或地界檢討」最多，「不符建築技術規則設計施工編第 110 條及第 110 條之 1 有關防火間隔、防火材料規格」居次，「不符建築技術規則設計施工編第 79 條、第 79 條之 1、之 2 及第 86 條規定，有關防火區劃、豎道區劃及用途區劃」第三，詳統計表如下：

編號	類型	抽查不符原因及法規依據	具體項目	總數量
1	書類文件	法規適用日期		1
2		技師簽證表	供公眾使用建築物，結構、設備(機電)技師、地基調查	2
3		土地使用權同意書	土地使用權同意書 私設通路同意通行	2
4		毗連擴展計畫核准公文		1
5		搭排文件		1
6		公寓大廈文件	公寓大廈規約範本	2
7		土壤液化潛勢地區調查範圍與建築基地不符		1
8		地基調查	地基調查範圍與建築基地不符 鑽探孔數應依規定檢討	5
9		結構計算書及碰撞距離	結構計算法規適用日 結構計算書應檢附各層結構平面圖	6

			碰撞距離於圖說標示	
10		有無有害石綿自主查核表	拆除時須檢附	1
11		面積計算表錯誤	各層面積應與各層圖說相符	2
12		土地分區使用管制要點	退縮規定	7
			開挖率規定	
			停車位規定	
			綠化規定	
		是否屬辦理都市設計審議範圍規定		
13		排水系統及方向		2
14		圍牆高度及透空率(圍牆設置標準)		1
15		私設通路、基地內通路及穿越深度(#2)	通路寬度	3
			通路長度及迴車道	
			穿越深度檢討	
16		防水閘門及雨水貯集滯洪池(#4)	雨水貯集滯洪池容量	4
			設置防水閘門	
17		扶手、女兒牆高度及建築物相對開口(#45)	扶手、女兒牆高度	4
			建築物相對開口距離	
			建築物陽台外緣與地界距離	
18	圖說	汗水處理設施(#49)	預鑄式汗水處理設施應檢附行政院環保署公文影本及圖說	2
			場鑄式汗水處理設施應檢附環工技師簽證表、規劃圖說，並應於圖說簽章	
19		停車空間(#59)	停車位數量	5
			停車位大小車位比例	
			停車位小車位不得連續及靠牆設置	
20		停車位面前空間與迴車道(#60)-7	停車位面前空間	7
			停車位迴車道	
			車道寬度	
			出入口與車位應留設通道	
21		(車輛 30 台以上)車道出入口 60 度視線淨空(#59-1、#136~#139)	停車位超過 30 輛者，應應規定檢討	1
22		樓梯寬度、級高、級深、淨高(#33、#35)	樓梯寬度檢討	5
			樓梯級高、級深檢討	
			樓梯淨高應於剖面圖標示	
23		採光通風(#41)	通風採光檢討	3
24		樓板衝擊音(#46-6)-2	分戶樓地板分戶牆應檢	2

			討衝擊音	
25	防火材料等級及防火間隔(#110)		非防火退縮	13
			防火構造開口檢討(非防火構造無開口面積檢討)	
			主要構造防火等級標示	
			防火間隔檢討	
26	防火門(#76)		防火門應標示防火、遮煙及阻熱性能	2
			防火門應朝避難方向開啟	
27	防火區劃、豎道區劃及用途區劃(#79-2、#86)		防火區劃檢討	10
			豎到區劃檢討	
			用途區劃及分間牆構造	
28	直通樓梯出入口及走廊寬度(#90、#90-1、#91、#92)		直通樓梯於避難層出入口寬度	5
			避難層開向屋外出入口寬度	
			避難層以外通達走廊或直通樓梯出入口寬度	
			走廊寬度	
			走廊防火等級及室內裝修	
29	直通樓梯及步行距離(#93)		步行距離檢討	3
			避難層以外之各樓層直通樓梯(包括坡道)通達避難層或地面	
30	安全梯(#97)		安全梯構造型式及開口檢討	16
			戶外安全梯與建築物其他開口、地界檢討	
31	無障礙設施(第10章)		應檢附彰化縣公共建築物無障礙設施設備勘檢表及受訓證書	8
			應檢附無障礙詳圖	
32	特定建築物規定(第5章)		特定建築物適用範圍	2
			特定建築物退縮及鄰接長度檢討	
33	防空避難室(#144)-3		防空避難室適用範圍	3
			防空避難室構造型式及面積	
34	擋土措施		開挖深度1.5公尺以上應規劃擋土措施	6
35	建蔽率		建蔽率檢討	2
36	容積率(#162)		容積率及容積專章檢討	5
37	保留地應檢討畸零地			1

38	任一住宅單位(戶)之任一樓層分間為6個以上使用單元(不含客廳及餐廳)或設置10個以上床位之居室(內政107年4月24日台內營字第10708039692號)	1
39	大型商場店舖(都市計畫臺灣省施行細則第15及16條)	1

4. 為提升本縣建造執照協審品質並逐步降低抽查不符比例，本府刻正編纂「彰化縣政府彰化縣建管作業參考手冊」，並協同該公會蒐集抽查不符常見錯誤缺失樣態。
5. 有關建造執照(包含雜項執照及變更設計)協審及抽查品質提升事宜，提請討論。

案由五決議：

為加強建造執照協審品質，請社團法人彰化縣建築師公會定期辦理建造執照協審作業講習會議，逐步提昇協審人員法規實務，且於每月之建造執照抽查作業蒐集常見錯誤缺失樣態，不定期協同本府召開抽查缺失說明會，並協助編纂「彰化縣政府彰化縣建管作業參考手冊」，供相關人員參考。

陸、臨時動議

臨時動議案由一：

有關位於都市計畫住宅區土地，擬與相鄰之農業區建地目土地合併作一宗土地申請建築執照，其使用項目、建物高度等檢討，是否得依建築技術規則第29及165條第2項規定檢討疑議，提請討論。

說明：

1. 按內政部國土管理署(前為內政部營建署)104年8月3日營署建管字第1040049450號函說明三：「…旨揭都市計畫農業區建地目土地與特定農業區甲種建築用地，如經農業主管機關及該管土地使用主管機關同意，得依前開建築法規定合併為一宗基地申請建築，惟應分別檢討都市計畫農業區建地目及特定農業區甲種建築用地土地使用管制事項，分別計算保留空地面積、建築物樓地板面積，並分別配置建築物。」，先予敘明。
2. 本案基地A為都市計畫區住宅區，基地B為都市計畫農業區建地目，擬合併作一宗土地申請連棟式住宅，部份建築物或基地內通路得否設置跨越二使用分區之間，建蔽率、容積率及高度等如何檢討。

臨時動議案由一決議：

提案人撤案。

臨時動議案由二：

按建築技術規則設計施工編第39-1條規定，新建或增建建築物高度超過21公尺應檢討冬至1小時日照陰影，本案為山坡地案件，應依A點(22公尺)或B點(16.7公尺)檢討該規定疑義，提請討論。

說明：

1. 按建築技術規則第 39-1 條規定：「新建或增建建築物高度超過 21 公尺部分，在冬至日所造成之日照陰影，應使鄰近之住宅區或商業區基地有 1 小時以上之有效日照。…」，先予敘明。

臨時動議案案由二決議：

請提案人提供具體案例再行提案討論。

柒、散會：下午 4 時 30 分

中華民國

內政部國土管理署 National Land Management Agency,
Ministry of the Interior

有關以法院判決分割之私設通路連接建築線之建築基地且已合法申請建築完成，其後利用該私設通路連接建築線之建築基地申請建築時合併檢討總樓地板面積後致通路寬度不足6公尺疑義1案，復請查照。

建築管理組

最後更新日期：2016-09-08

內政部營建署函 105.09.08.營署建管字第1050050604號

說明：

- 一、復貴府105年8月8日府建管字第1050268415號函。
- 二、按建築技術規則建築設計施工編第2條規定：「基地應與建築線相連接，其連接部份之最小長度應在二公尺以上。基地內私設通路之寬度不得小於左列標準：一、長度未滿十公尺者為二公尺。二、長度在十公尺以上未滿二十公尺者為三公尺。三、長度大於二十公尺為五公尺。四、基地內以私設通路為進出道路之建築物總樓地板面積合計在一、○○○平方公尺以上者，通路寬度為六公尺。……。」，另按本部71年9月29日台內營字第110154號函釋規定：「建築基地應與建築線相連接，其有未連接者，應得以私設通路連接後建築。該私設通路如係鄰地或他人所有者，應經該所有權人同意後使用之，並於申請建造執照時檢附審核。……。」建築基地以私設通路連接建築線申請建築，該私設通路寬度依上開建築技術規則規定檢討設置，屬特定人通行使用，後續如有其他建築基地欲以同一私設通路連接建築線申請建築，即已增加該私設通路通行使用之特定人，故各建築基地經合併檢討建築物總樓地板面積合計在1,000平方公尺以上者，該私設通路寬度依上開建築技術規則規定應為6公尺以上。

發布日期：2016-09-08

內政部營建署版權所有 © 2024 All Rights Reserved.

中華民國

內政部國土管理署 National Land Management Agency,
Ministry of the Interior

有關本部95年3月10日台內營字第0950801069號函執行1案，請查照。

建築管理組

最後更新日期：2023-02-14

內政部函 106.07.10.台內營字第1060810205號

說明：

- 一、依據法務部106年6月29日法律字第10603507250號函辦理。
- 二、按建築法第42條規定：「建築基地與建築線應相連接，.....。」；另按本部71年9月29日台內營字第110154號函示：「建築基地應與建築線相連接，其有未連接者，應得以私設通路連接後建築。該私設通路如係鄰地或他人所有者，應經該所有權人同意後使用之，並於申請建造執照時檢附審核。」直轄市、縣（市）政府已於公（發）布之建築管理自治條例（自治規則）定有明文；又按本部88年3月2日台（88）內營字第8872403號函修正「A12-4土地使用權同意書」格式：「茲有○○○等○人，擬在下列土地建築.....，業經○○○等人完全同意，為申請建造（雜項）執照特立此同意書為憑。」及註4.「如土地僅同意供通行使用，不計入基地面積者，應於備註欄敘明。」是私設通路所有權人出具之土地使用權同意書，係提供建築基地申請建築及後續通行使用。
- 三、按本部86年8月26日台（86）內營字第8681553號函釋：「.....法院.....就共有土地之分割判決確定，其中並割出一筆土地作為私設道路，且各按原應有部分比例保持共有。是本案起造人如係該私設道路土地共有人之一，應無須再檢附該私設道路其他共有人出具之同意書即可申請建築。」；另按本部旨揭函釋：「.....86年8月26日台86內營字第8681553號函已有明示。共有私設通路之分割留設，既係供參與法院判決分割之土地通行使用，本案非訴訟當事人如取得部分土地及原應有部分比例之私設道路所有權，得依本部上開號函示，免檢附該私設道路其他共有人出具之同意書申請建築。」；又按法務部上開106年6月29日函釋：「次按民法第818條規定：『各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權。』上開規定所稱『契約另有約定』，係指共有物分管契約（或分管協議），法院判決不屬之。又依上開規定，除共有人間就共有物之使用收益權能之分配另有分管協議外，各共有人無論其應有部分之多少，均得就共有物之全部，於無害他共有人之權利限度內，按其應有部分行使其使用收益之權（本條立法理由、最高法院51年台上字第3495號民事判例及謝在全著，民法物權論（上），99年9月，修訂5版，第491頁參照）。準此，本件所詢共有私設通路，除有前開民法第818條規定所稱『契約另有約定』之情形外，各共有人基於其所有權人之地位，於無害他共有人對於該共有土地行使權利之前提下，而為通行使用，無須經其他共有人同意；各共有人應有比例之多寡，與基於其所有權而為通行使用無關。」。
- 四、綜上，倘經法院判決分割之共有私設通路，主要目的係供參與分割後之土地通行及申請建築使用，非訴訟當事人如取得土地所有權（分割後之土地及部分比例之私設通路所有權），惟私設通路所有權未達原法院判決之應有部分比例時，除有民法第818條規定所稱「契約另有約定」之情形外，非訴訟當事人基於其所有權人之地位，於無害他共有人對於該共有土地行使權利之前

提下，而為通行使用，無須經其他共有人同意，並得依本部86年8月26日及95年3月10日函釋，免檢附該私設通路其他共有人出具之同意書申請建築。
發布日期：2017-07-10

內政部營建署版權所有 © 2024 All Rights Reserved.