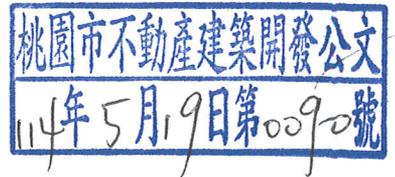


正本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：



桃園市政府建築管理處 函

330

桃園市桃園區經國路9號15號樓之2

地址：330206桃園市桃園區縣府路1號

承辦人：陳瑞霖

電話：03-3322101#6100

電子信箱：10068360@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市不動產開發商業同業  
公會

發文日期：中華民國114年5月9日

發文字號：桃建照字第1140039686號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本處114年5月2日召開「114年度第3次法規執行疑義（  
建築技術諮詢小組）暨審查基準檢討會議」之會議記錄一案  
，請查照。

說明：依本處114年5月1日桃建照字第1140037755號開會通知單賡  
續辦理。

正本：桃園市建築師公會、桃園市不動產開發商業同業公會

副本：桃園市政府都市發展局（綜合規劃科）、桃園市政府都市發展局（都市開發科）  
、本處建照科（均含附件）

處長莊敬權

理事長周鑫世

秘書長吳柏毅

第1頁，共1頁  
副秘書長柯品涵

秘書陳宇莉

5/9 擬放網站

裝

訂

線



## 桃園市政府建築管理處會議紀錄

會議名稱：114年第 3 次建築法規執行疑義(建築技術諮詢小組)

暨審查基準檢討會議

會議時間：114年5月2日(星期五)下午3時

會議地點：桃園市建築師公會會議室(桃園區中山北路 83 號 5 樓)

主席/主持人：陳副處長育時

記錄：陳瑞霖

出席人員：(詳簽到冊)

---

### 壹、主席致詞

### 貳、提案內容：

#### 【案由一】(提案人：吳柏毅建築師)

有關細長型公有畸零地連接數宗土地，其部分公有土地被占用有已完成建築之情形，如私有土地需通過公有畸零地連接建築線，得否就該相臨之土地範圍核發桃園市公私有畸零地建議合併使用證明書，提請討論。

#### 說明：

- 一、桃園市公私有畸零地建議合併使用證明書核發基準第二點第二項：前項申請合併之公有土地，不得有本自治條例第八條第一項第二款規定已建築完成之情形。但已建築完成之建築物為申請人所有者，不在此限。
- 二、細長型公有畸零地多連接數宗土地，如因他宗基地占用部分土地有已完成建築之情形，導致整筆公有土地未能與其他私有土地合併使用，為利土地完整有效使用，應就該相臨且未占用之土地範圍核發桃園市公私有畸零地建議合併使用證明書，檢附相關案例討論。(附件1)

#### 建議：

有關細長型公有畸零地連接數宗土地，其部分公有土地被占用有已完成建築之情形，如私有土地需通過公有畸零地連接建築線，得就該相臨之土地



範圍核發桃園市公私有畸零地建議合併使用證明書。

**公會建議：**

有關細長型公有畸零地連接數宗土地，其部分公有土地被占用有已完成建築之情形，如私有土地需通過公有畸零地連接建築線，得就該相臨之土地範圍核發桃園市公私有畸零地建議合併使用證明書。

**決議：**

依公會建議辦理。



**【案由二】**（提案人：拓璞聯合建築師事務所）

已領有同一張使照含兩戶以上之建築基地，其中一戶業已合法拆除完竣，但尚未辦理法定空地分割，且已申請建築執照核准在案。今欲與原同一張使照申請危老獎勵，是否可將新申請之建築執照廢止並解除套繪後，將其視為同一宗基地申請危老重建獎勵(附件2)，提請討論。

**說明：**

- 一、依桃園市都市危險及老舊建築物加速重建條例，重建計畫範圍定義：符合危老之原建築基地+合併鄰接之建築基地或土地。
- 二、已領有同一張使照之同一宗建築基地有兩筆以上地號及AB兩區建築物，B區已拆除完竣，但未辦理法定空地分割，且依102年度第3次法規研討會決議大小基地檢討原則，申請建築執照核准在案。今A區符合危老建築物之條件，若B區將新申請執照廢止並解除套繪，是否得以與原同一張建、使照視為同一宗建築基地並合併鄰地C申請危老重建。(附件2)

**公會建議：**

領有使用執照且含兩戶以上之一宗建築基地，部分基地(B區)以他宗基地申請建築執照核准在案且申請新建照時未辦理法定空地分割，其原使照部分建築物已合法拆除完竣，惟原使照仍有部分建築物未拆除(A區)，如A區符合危老建築物之條件且B區將新申請執照廢止並解除套繪，得以原使照全部基地範圍(A+B)做為危老基地並合併鄰地C申請危老重建。

**決議：**

依公會建議辦理。



【案由三】（提案人：桃園市建築師公會法規會）

有關「建築基地法定空地分割辦法」發布生效(75年2月3日)後完成地籍分割之建築基地欲拆除部分建築物並合併其他鄰地申請建築執照時，是否須檢附同宗建築基地之其他土地權利證明文件，提請討論。

說明：

- 一、依據內政部103年5月19日內授營建管字第1030805282號函會議紀錄決議二「非屬前項情形者，由各直轄市、縣(市)主管建築機關視實際需要，本於權責訂定相關處理方式，據以辦理。」(附件3)。
- 二、依據桃園市建築管理自治條例第10條第三項「但基地已領得使用執照所留設之私設通路，於原基地範圍內申請增建、改建、修建或拆除後新建者，不在此限。」。
- 三、各直轄市相關規定：台北市、台中市、台南市→有時間限制  
新北市、高雄市→沒有時間限制。

公會建議：

於「建築基地法定空地分割辦法」發布生效後分割之各筆地號土地，於領有使用執照前已完成地籍分割，符合下列條件始得免附同宗建築基之其他土地權利證明文件：

1. 申請拆除改建之部分地號土地及其合併鄰地，申請建築時應合於現行建蔽率、容積率及「建築基地法定空地分割辦法」第3條各款規定。
2. 同一宗建築基地內其他未申請拆除改建之地號土地，剩餘土地及其地上建築物，應符合原領建造執照申請當時規定之建蔽率、容積率、現行都市計畫規定之基地最小開發規模及「建築基地法定空地分割辦法」第3條各款規定。
3. 申請建築之土地範圍與同一宗建築基地其他地號土地之連接部分，應符合都市計畫法、建築法及其相關法令有關院落(比照境界線)、防火間隔(比照境界線)及鄰幢間隔(比照同宗建築基地內之鄰幢建築物)之規定。



決議：

依公會建議辦理。



**【案由四】**（提案人：陳文辭建築師）

已取得使用執照之建築物，變更(拆除及增設)室內部分樓板且在未增加原核准總樓地板面積之前提下，是否得僅依《建築物使用類組及變更使用辦法》辦理建築物變更使用執照，提請討論。

**說明：**

- 一、《建築法》明定建築物之拆除應先請領「拆除執照」。
- 二、《建築物使用類組及變更使用辦法》第8條規定：本法第73條第2項所定有本法第9條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照之規定如下：
  - 一、建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板等之變更…(略)。
- 三、本案因原有生產設備業已拆除，遺留下之工作構台當年計入容積樓地板面積（約1,100m<sup>2</sup>），今擬辦理立面變更及室內裝修審查併辦構台拆除。(附件4)
- 四、另建築法第9條之修建定義為「建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架及屋頂，其中任何一種有過半之修理或變更者。」

**建議：**

- 一、樓地板之變更在容積範圍內之增減（未增加總樓地板面積）應可依《建築物使用類組及變更使用辦法》辦理建築物變更使用。
- 二、本案樓地板面積之變更未過半，未達修建之標準。
- 三、本案施工廠商資格應符合營造法之相關規定。

**公會建議：**

- 一、本案樓地板面積之變更未過半，未達修建之標準，僅需依《建築物使用類組及變更使用辦法》辦理建築物變更使用執照。
- 二、本案施工廠商資格應符合營造法之相關規定。

**決議：**

- 一、本案申請變更(拆除及增設)之樓地板面積未超過原核准樓地板二分



之一且未增加原核准總樓地板面積，得依《建築物使用類組及變更使用辦法》辦理建築物變更使用執照，惟施工廠商資格應符合營造法之相關規定。

二、變更使用執照程序完竣後，後續如擬依前點再次辦理變更，其原核准樓地板應以最後一次變更完成之樓地板面積為檢討依據。



**【案由五】**（提案人：謝宇軒建築師）

有關已將C類作業廠房附屬空間與作業廠房（生產線）作防火遮煙區劃後，是否電梯豎道區劃須符合建築技術規則第79條及79條之1規定，提請討論。

**說明：**

- 一、本案係新建工廠廠房計四層，總樓地板面積未達1,000m<sup>2</sup>，一至三層均為C類作業廠房（生產線）使用，四樓為作業廠房附屬空間使用。其內部設有電梯貫穿一至四層，於四層電梯開口部分設置一小時防火時效及遮煙捲簾，將生產線與附屬空間用途作防火區遮煙劃分隔（如簡圖），符合建築技術規則79條及79條之1規定。
- 二、依桃園市政府建管處112年3月31日所提案由一決議內容：依內授營建管字第1090808120號函，C類作業廠房生產線如與廠房附屬空間區劃分隔，貫穿作業廠房生產線之電梯豎道道區劃不受79條之2防火遮煙限制（附件5-1）。
- 三、另檢附內政部函 94.07.05.台內營字第09400837582號供參（附件5-2）。

**建議：**

依桃園市政府建管處112年3月31日案由一決議事項決議內容：依內授營建管字第1090808120號函，C類作業廠房生產線如與廠房附屬空間區劃分隔，貫穿作業廠房生產線之電梯豎道道區劃不受79條之2防火區劃及遮煙限制。

**決議：**

昇降機道通達廠房附屬空間與作業廠房（生產線），如廠房附屬空間與昇降機道以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板形成區劃分隔且防火設備具遮煙性能者，則該昇降機道另有貫通第79條之1第1項所列用途時，得依內授營建管字第1090808120號函不受第79條之2防火區劃及遮煙限制。

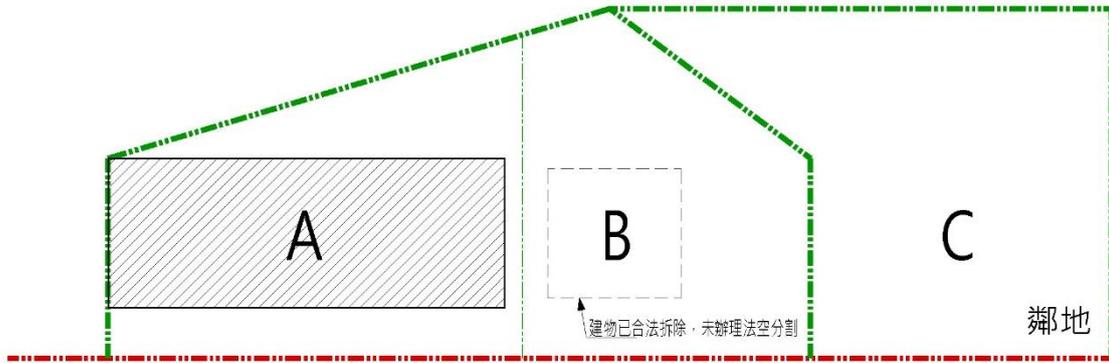
**參、散會：下午5時**





附件 2

- ▣ A、B兩戶等兩筆地號為同一宗建築基地領有同一張建照及使照。  
B建物已合法拆除，未辦法空分割，且已申請建造執照，但現場未施工。



<經指定領有建築線之計畫道路或現有巷道>



附件 3

副本

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10556 臺北市松山區八德路2段342號（營建署）  
聯絡人：郭建志  
聯絡電話：02-87712702  
電子郵件：bm960809@cpami.gov.tw  
傳真：02-87712709

受文者：建築管理組（謝組長偉松、黃副組長仁鋼、楊科長哲維、盧秘書昭宏）

發文日期：中華民國103年5月19日

發文字號：內授營建管字第1030805282號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送本部103年5月13日召開「續商『建築基地法定空地分割辦法』發布生效前已完成地籍分割之建築基地辦理部分建築物拆除執照後，合併其他鄰地申請建造執照之處理方式案」會議紀錄1份，請 查照。

說明：依據本部103年5月8日內授營建管字第1030805026號函及103年5月7日內授營建管字第1030804730號開會通知單續辦。

正本：立法委員蔣乃辛國會辦公室、立法委員蔡錦隆國會辦公室、立法委員薛凌國會辦公室、5直轄市政府、臺灣省15縣（市）政府、金門縣政府、福建省連江縣政府、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、臺北市建築師公會、內政部法規委員會、內政部地政司

副本：本部營建署公關室、建築管理組（謝組長偉松、黃副組長仁鋼、楊科長哲維、盧秘書昭宏）

部長陳威仁



續商「建築基地法定空地分割辦法」發布生效前已完成地籍分割之建築基地辦理部分建築物拆除執照後，合併其他鄰地申請建造執照之處理方式案會議紀錄

壹、時間：103年5月13日（星期二）上午10時0分

貳、地點：本部營建署第105會議室（臺北市松山區八德路二段342號）

參、主席：謝組長偉松

記錄：郭建志

肆、出席人員：（如簽到簿）

伍、結論：

案由：研擬「建築基地法定空地分割辦法」發布生效前已完成地籍分割之建築基地，其部分地號土地之建物申請拆除執照後，擬合併鄰地另行申請建造執照之處理方式，提請討論。

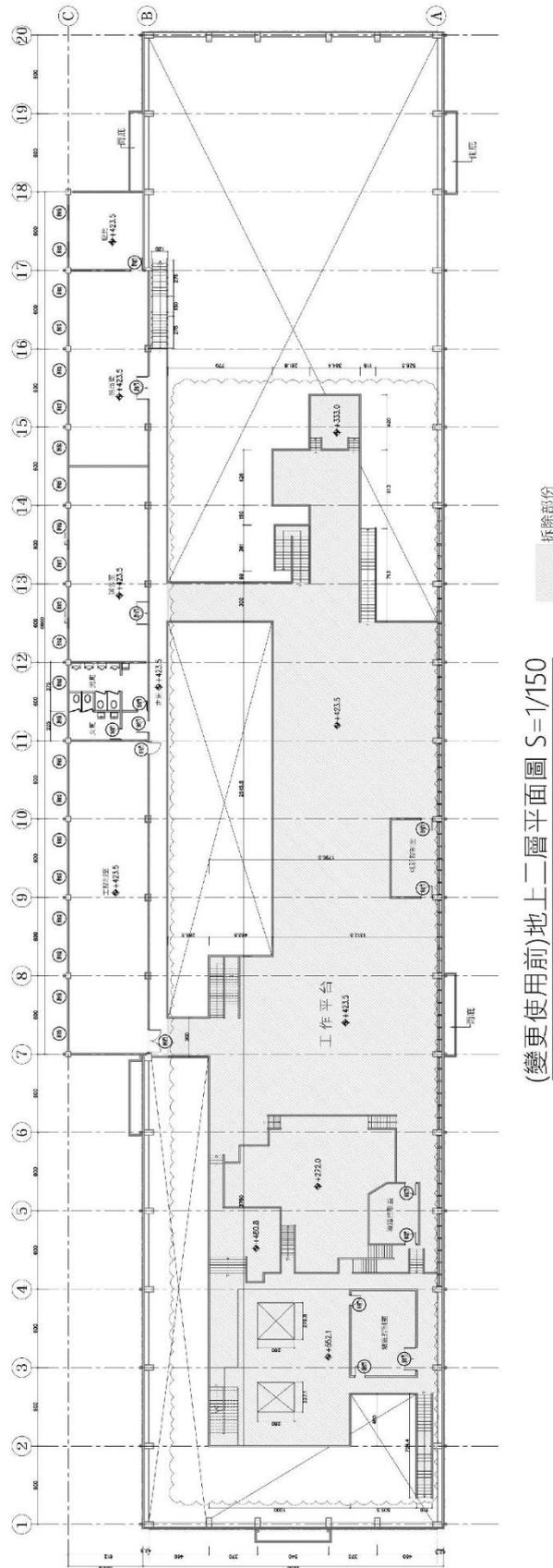
決議：

- 一、建築基地法定空地分割辦法發布生效日（75年2月3日）前已完成地籍分割之一宗建築基地，倘基地內各筆地號土地已按行為當時建築法之規定，將各筆地號土地分割為可各自單獨建築使用之建築基地者，其部分地號土地合併鄰地申請建築時，免經原執照基地內之其他地號土地所有權人同意。
- 二、非屬前項情形者，由各直轄市、縣（市）主管建築機關視實際需要，本於權責訂定相關處理方式，據以辦理。

陸、散會（上午12時30分）



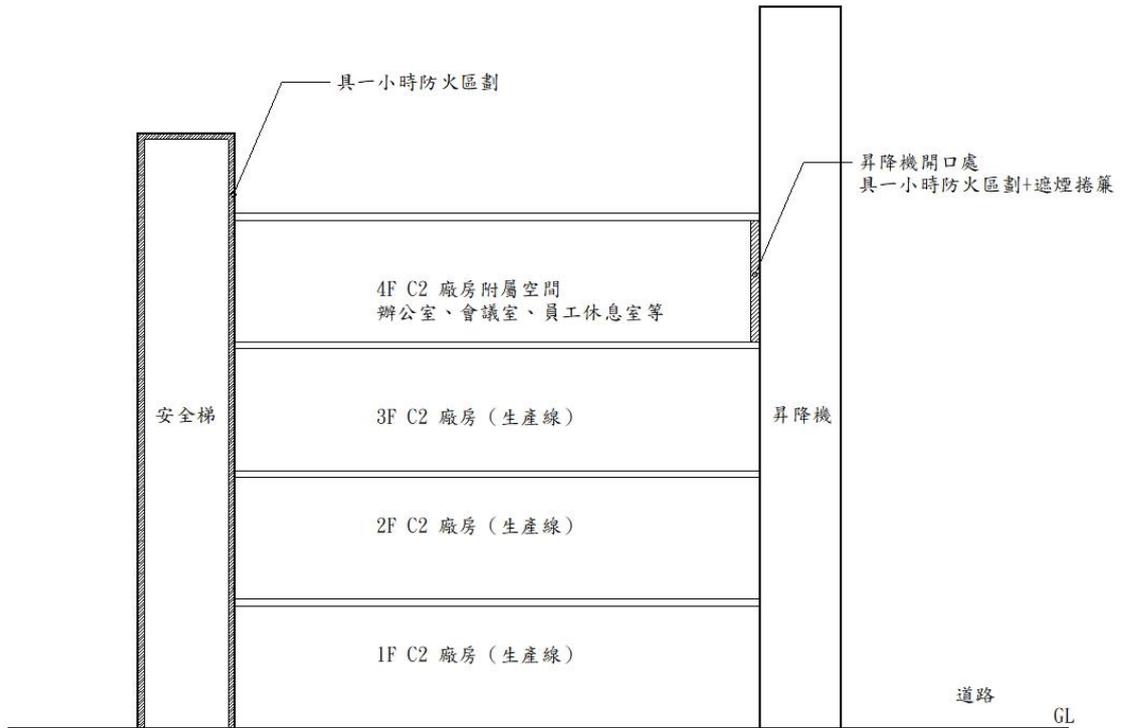
附件 4



(變更使用前)地上二層平面圖 S=1/150



附件 5-1





附件 5-2



關於建築技術規則建築設計施工編第79條之2第2項第2款挑空部分之防火區劃檢討疑義，及同編第79條之1有關用途區劃部分疑義，請依說明辦理。請查照。

建築管理組

發布日期：2005-07-05

內政部函 94.07.05.台內營字第09400837582號

說明：

- 一、依據本部94年1月17日內授營建管字第0930088365號函送研商建築技術規則建築物防火及避難安全設施新增修訂條文說明會與會人員所提意見第3次會議紀錄案由二決議辦理。
- 二、建築技術規則建築設計施工編第79條之2第1項及第2項規定：「防火構造建築物內之挑空部分、電扶梯間、安全梯之樓梯間、昇降機間、垂直貫穿樓板之管道間及其他類似部分，應以具有一小時以上防火構造之樓地板形成區劃分隔。管道間之維修門並應具有一小時以上之防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板形成區劃分隔。管道間之維修門並應具有一小時以上之防火時效。（第2項）挑空符合左列情形之一者，得不受前項之限制：一、避難層通達直上層或直下層之挑空、樓梯及其他類似部分，其室內牆面與天花板以耐燃一級材料裝修者。二、連跨樓層數在三層以下，且樓地板面積在一、五〇〇平方公尺以下之挑空、樓梯及其他類似部分。」合先敘明。
- 三、僅連接依第79條之2第2項挑空區劃範圍內之樓梯、電扶梯、昇降機間、垂直貫穿樓板之管道間，得不受同條文第1項之限制，但如樓梯為安全梯者，仍應符合安全梯之構造規定；至如樓梯、電扶梯、昇降機間或垂直樓板之管道間，連接至該挑空區劃範圍外之其他樓層，則該電扶梯間、樓梯間、昇降機間、垂直貫穿樓板之管道間，即應依第79條之2第1項規定區劃。
- 四、另「防火構造建築物供左列用途使用，無法區劃分隔部分，以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板自成一個區劃者，不受前條第一項之限制：一、建築物使用類組為A-1組或D-2組之觀眾席部分。二、建築物使用類組為C類之生產線部分、D-3組或D-4組之教室、體育館、零售市場、停車空間及其他類似用途建築物。……」為建築技術規則建築設計施工編第79條之1所明定。建築物內之挑空部分、電扶梯間、樓梯、昇降機間、垂直貫穿樓板之管道間及其他類似部分，如僅貫通第79條之1第1項所列用途部分，得免依第79條之2第1項區劃分隔，但樓梯應為安全梯者，仍應符合安全梯之構造規定；另如建築物內之挑空部分、電扶梯間、樓梯、昇降機間、垂直貫穿樓板之管道間及其他類似部分，有貫通第79條之1所列以外用途者，仍應依第79條之2規定區劃分隔。

最後更新日期：2005-07-05