

檔 號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161
號5樓

承辦人：陳威廷

電話：(02)29603456 分機5823

傳真：(02)29678534

電子信箱：AM5422@ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國113年10月24日

發文字號：新北工建字第1132121810號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

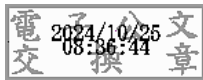
附件：如主旨（請至附件下載區 https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/ 下載檔案，驗證碼：0006HQBJF）

主旨：檢送113年10月8日召開之「新北市政府工務局與社團法人
新北市建築師公會113年第10次建築管理法規研討會」會議紀錄1份，請查照並轉知所屬會員。

說明：本次會議紀錄電子檔公開於新北市建築法規查詢系統（網址：<https://building-apply.publicwork.ntpc.gov.tw/slw/>，）敬請貴公會多加利用。

正本：社團法人新北市建築師公會

副本：新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府工務局施工科（均含附件）



3新北市政府工務局 113 年 10 月份建築管理法規研討會議記錄

時間：中華民國113年10月8日（星期二）下午3時整

地點：新北市政府5樓535會議室

主席：蘇副局長志民、王主任委員智右

紀錄：張朝貴建築師

與會人員：

一、新北市政府工務局建照科：

張育豪科長、曾涵筠正工程司、張柔慧正工程司、甘展安股長、黃信銘股長、周宏彥股長、陳威廷組長

二、社團法人新北市建築師公會：

王智右、張紘聞、趙峙孝、張力文、劉德佑、李兆嘉、張朝貴、龔文信

壹、前次會議紀錄確認：

貳、歷次會議待辦事項之後續辦理情形：

參、建管提案（本次共計6案）：

- （一）有關「既有合法房屋修改建免指定建築線，通路部分由申請人自行切結，無須依建築技術規則施工編第2條規定檢討私設通路。」，提請討論。
- （二）有關「變使室裝免變簡裝申請案涉及分戶牆變更建築管理執行方式。」，提請討論。
- （三）有關「變更使用執照申請案用途變更涉及防火綜評驗證條件高變低或符合評定書所載事項執行方式。」，提請討論。
- （四）有關「建照執照申請案涉及旅館用途分戶執行方式。」，提請討論。
- （五）有關「建築技術規則建築設計施工編第60條第2款：『設置於室內之停車位，其五分之一車位數，每輛停車位寬度得寬減二十公分。但停車位長邊鄰接牆壁者，不得寬減，且寬度寬減之停車位不得連續設置』，如規劃時兩輛連續車位但有鄰接構造物隔開是否能連續設置」，提請討論。
- （六）有關「因建築物屋頂層安全考量施作排水蓋、景觀平台、花台等相關設施板墊高高程，影響女兒牆部份實際高度，其女兒牆超過1.5公尺得計入建物總高度疑義」，提請討論。

肆、臨時提案（本次共計1案）：

- （六）有關「合法建築物先行拆除，涉及建物滅失補申請拆除執照事項執行方式」，提請討論。

建管提案一

有關「既有合法房屋修改建免指定建築線，通路部分由申請人自行切結，無須依建築技術規則施工編第 2 條規定檢討私設通路。」，提請討論。

建管提案一討論結果

既有合法房屋係於建築管理相關規定實施前已然存在，故於原規模之修改建得以原由原建築物所有權人自行切結說明辦理建造執照，免另再申請指定建築線。

新北市政府工務局 113 年 02 月份建築管理法規研討會議記錄

時間：中華民國 113 年 2 月 21 日（星期三）下午 3 時 00 分

地點：新北市政府 5 樓 535 會議室

主席：蘇副局長志民、張主任委員絃聞

紀錄：吳明鐘建築師

與會人員：

一、新北市政府工務局建照科：

張育豪科長、曾涵筠正工程司、張柔慧正工程司、黃信銘股長、陳威廷組長

二、社團法人新北市建築師公會：

黃潘宗、黃漢雄、李兆嘉、洪迪光、龔文信、王智右、吳明鐘、詹世偉

壹、前次會議紀錄確認：

貳、歷次會議待辦事項之後續辦理情形：

參、建管提案（本次共計 1 案）：

（一）「有關建築執照書圖上傳編碼調整。」提請討論。

肆、臨時提案（本次共計 2 案）：

（一）有關農業設施建照申請案，涉及農業設施容許使用核准文件檢附方式，提請討論。

（二）有關合法建築物（無使用執照）之屋頂修建案，申請修建建造執照是否免檢附建築線及地基調查報告書，提請討論。

臨時提案二

有關合法建築物(無使用執照)之屋頂修建案，申請修建建造執照是否免檢附建築線及地基調查報告書，提請討論。

臨時提案二討論結果

本案經討論，有關合法建築物(無使用執照)之屋頂修建案，申請修建建造執照得免檢附建築線及地基調查報告書方式辦理。

建管提案二

有關「變使室裝免變簡裝申請案涉及分戶牆變更建築管理執行方式。」，提請討論。

建管提案二討論結果

基於維持建管秩序，當涉及分戶牆變更時，由申請人、建築師直接於申請圖說切結並檢討，拆除分戶牆如未採併戶方式辦理，則避難逃生路徑應依各戶分別檢討，且各戶出入口亦不得有阻礙或封閉情形。於此但書前提下，得尊重申請人意願免辦理分併戶核備，逕依「新北市政府辦理建築物一定規模以下免辦理變更使用執照要點」規定檢討申請辦理。

333 提案

分戶牆變更與分併戶(戶數變更)執行方式說明

建管目的

拆除分戶牆，易造成避難逃生須經由他戶檢討之變更使用行為，因授權公會審查，經常發現問題已達竣工階段，致使申請人衍生額外拆除或改善成本，常找民代陳訴書審核准卻又不准竣工的爭議。

外界反映

經與建築師公會研商討論政策執行阻礙，分戶牆變更通常各戶分屬不同所有權人，產權本屬不同，如要求併戶，將額外衍生權利變更問題，例如額外產生稅賦、水電瓦斯費分攤等，或當僅為申請人(租客)短期使用之變更行為，權利人(房東)不一定願意配合申請分併戶之困擾。另考量免變分戶牆變更從縣府時代至今已執行數年之久，不宜因少數個案結果，影響多數申請人權益與意願，甚至改變建築師評估案件辦理的方式，建議適度調整執行方式。

法令規定

97 年 12 月 22 日分戶牆變更是否應辦理門牌變更研商會議。①

101 年 8 月 24 日內政部函釋取得使照後戶數變更，如涉變使辦法第 ②

8 條變使行為應申請變更使用執照。

112 年 11 月 30 日科會紀錄拆除分戶牆採分併戶方式辦理。③

建管執行方式調整建議

如基於維持建管秩序，當涉及分戶牆變更時，由申請人、建築師直接於申請圖說切結並檢討，拆除分戶牆如未採併戶方式辦理，則避難逃生路徑應依各分戶各自檢討，且各戶出入口亦不得有阻礙或封閉情形。於此但書前提下，得尊重申請人依其意願及需要辦理。

副本

發文方式：紙本遞送

檔號：
保存年限：

臺北縣政府工務局 函

22001
臺北縣板橋市中山路1段161號5樓及13樓

地址：22001臺北縣板橋市中山路1段161號5樓
及13樓
承辦人：蔡文揚
電話：(02)29603456分機5804
傳真：(02)29678534

受文者：臺北縣政府工務局建照科

發文日期：中華民國97年12月22日
發文字號：北工建字第0970951247號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如說明一

主旨：有關辦理變更使用執照因分戶牆變更是否應辦理門牌變更登記事宜乙案，請轉知所屬會員查照。

說明：

- 一、依本局97年9月25日北工建字第0970703205號函檢送研商辦理變更使用執照因分戶牆變更是否應辦理門牌變更登記事宜會議紀錄結論事項（如附件）辦理。
- 二、有關本府93年8月18日北府工建字第0930575291號函會議紀錄，執行有關辦理變更使用執照涉及分（併）戶行為時，應先行取得戶政機關門牌整編證明後，始得核發變更使用執照，以落實公務單位間橫向聯繫作業之一致性，合先說明。
- 三、為免辦理變更使用執照涉及分戶牆變更時，如各戶分屬不同所有權人，依前開程序執行分併戶時，將肇致相關行為人之權益受損（如權屬認定不易、涉遭法院查封登記、銀行貸款、或其他相關登記事項等），且非屬建築法規定應辦事項。經前開97年9月25日北工建字第0970703205號函會議結論，認如有強制要求辦理之必要，應另以自治條例規範較為妥適，併予說明。

建照科

單位發文 工務局



0970951247

第1頁 共2頁

四、是以，依現行建築管理規定，辦理變更使用執照涉及分戶牆變更，係屬變更使用行為之一種，其建築物各不同使用單元，得免併案先辦理門牌分、併戶核備。至是否併案納入申請事項，應由相關行為人自行依其意願及需要辦理。

正本：臺灣省建築師公會臺北縣辦事處、臺灣省建築師公會臺北市連絡處
副本：臺北縣政府工務局使用管理科、臺北縣政府工務局建照科

局長李四川

本案依分層負責規定授權業務主管決行

發文字號：內政部 內授營建管字第 1010280937 號函

發文日期：民國 101 年 08 月 24 日

要 旨：建築物於領得使用執照後申請戶數變更，如有涉及變更建造行為以外之樑柱、樓地板、分戶牆等相關構造、設施或設備等，方須依據建築法第 73 條、建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條等規定申請變更使用執照

全文內容：關於已領得使用執照之建築物，因使用類組及建造行為以外之主要構造、分戶牆等變更情事申請變更使用執照，有無都市計畫土地使用分區管制或非都市土地使用管制相關規定之適用乙案

一、按建築法（下稱本法）第 73 條第 2 項及第 3 項規定：「（第 2 項）建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第 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。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。（第 3 項）前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣（市）主管建築機關定之。」又「建築物之…樑柱…樓地板…共同壁、分戶牆…外牆…之變更」應申請變更使用執照之規定，及「建築物…如涉有本辦法第 8 條各款所示與原核定使用不合之變更者，應依建築技術規則相關規定檢討。」，分別為建築物使用類組及變更使用辦法（下稱本辦法）第 8 條第 1 款、第 8 款及本部 96 年 10 月 30 日內授營建管字第 0960163609 號函（如附件）明示在案。是建築物於領得使用執照後申請戶數變更，如涉有建造行為以外之樑柱、樓地板、分戶牆等相關構造、設施或設備變更情事，始有本法、辦法上開條文及建築技術規則相關規定之適用。至於建築物變更戶數之處理方式，直轄市、縣（市）政府（所屬戶政、地政及建築等主管機關）如認為管理之必要，在不違反地方制度法第 30 條第 1 項規定前提下，得研訂適宜規定憑辦。

二、本案據貴局來函所稱：「…有關因使用上之需求，擬依規定辦理建築物之主要構造變更（室內梯拆除樓板封閉）或分戶牆變更（拆除、位置調整）及戶數調整，未涉及原使用執照核定之使用類組變更，得否免再檢討都市計畫土地使用分區管制或非都市土地使用管制之容許使用項目規定…」乙節，其涉有本法第 9 條建造行為以外之建築物主要構造（室內梯拆除樓板封閉）、分戶牆（拆除、位置調整）等變更行為，要非符合貴府所訂一定規模以下之免辦理變更使用執照（即「新北市政府辦理建築物一定規模以下免辦理變更使用執照要點」）相關規定，應依本法、辦法規定申請變更使用執照，並按本部上開函示檢討合於建築技術規則有關規定。至於另詢建築物戶數之調整或變更情事，有無都市計畫土地使用分區管制或非都市土地使用管制相關規定之適用，因涉關貴府所訂「臺北縣政府辦理建築物變更戶數作業要點」之處理規定，係屬貴管，爰請本於權責究明個案具體事實，依法核處。

資料來源：自內政部營建署網站選擇編輯

工務局建照科科會會議紀錄

一、時間：112 年 11 月 30 日下午 15：00

二、地點：施工科會議室

三、主席：曾正工涵筠代

四、與會人員：科內全體同仁

五、列管案件檢討：(略)

六、主席裁示：

記錄：張淑閔

(一)提醒尚未完成國旅卡休假補助費申請同仁，請盡量於 12/10 日前完成刷卡並於 12/15 前列印補助表陳核以利後續核銷作業。

(二)宣達 112 年 11 月份建築管理法規研討會議記錄內容。

(三)免變分戶牆變更倘有涉及拆除分戶牆情形，宣導請改用簡易分併戶拆除分戶牆方式辦理，涉及結構部分則併由建築師或專業技師簽證，當拆除分戶牆未併戶易造成避難逃生須經由他戶檢討之變更使用行為，後續當僅以室內裝修辦理時，恐有違反建築物室內裝修管理辦法第 22 條、第 26 條情形。另簡易分併戶係屬變更使用行為，不得併一般室裝或簡易室裝辦理，如同一時間已有申請紀錄請自行辦理撤案，應先完成簡易分併戶程序或逕採變更使用方式辦理。

(四)受理商業區辦公室變更為住宅申請案，依規定應檢討都市計畫法新北市施行細則第 17 條住宅區容積上限規定，提醒承辦同仁務必透過公文系統查詢相同使用執照已核准未竣工之變使書審案，併同已取得變更使用執照之變更紀錄，於同一使照內以列表方式進行總量管制檢討，控管做住宅使用之容積樓地板面積符合該都市計畫住宅區管制上限。用以避免變使書審 2 年半空窗期，查無正式變使紀錄，先後核准不同申請案而逾越都市計畫住宅區管制上限之情形。

七、散會：下午 15:20

建管提案三

有關「變更使用執照申請案用途變更涉及防火綜評驗證條件高變低或符合評定書所載事項執行方式。」，提請討論。

建管提案三討論結果

有關具有防火避難綜合檢討報告書之建築物涉及用途變更其防火綜評驗證(條件由高變低)，得由簽證建築師出具檢討說明書方式辦理；若無法經建築師明確判定是否符合原驗證避難條件或符合由高變低之標準時，則請重新回原評定專業機構重新審查、報備或取得免重新審查之函文後再行辦理。

建管提案四

有關「建照執照申請案涉及旅館用途分戶執行方式。」，提請討論。

建管提案四討論結果

111年12月份建築管理法規研討會議紀錄臨時提案一討論結果「本市轄內各使用分區、用地建築物用途作旅館使用，針對客房部分僅能設置1戶其規定原意係為避免違規為住宅使用」，故除住宅區作旅館用途，考量旅館經營方式多元，原則同意旅館客房部分得採1層1戶方式規劃外，其他空間規劃設計實際經營需求，得邀集建築師公會透過協審爭議會議認定，以避免旅館後續違規作住宅使用。

新北市政府工務局 111 年 12 月份建築管理法規研討會議紀錄

時間：中華民國 111 年 12 月 21 日（星期二）下午 3 時 00 分

地點：新北市政府 5 樓 509 會議室

主席：蘇總工程司志民、張主任委員絃聞

紀錄：吳明鐘建築師

與會人員：

一、新北市政府工務局建照科：

廖科長瓊華、曾正工程司涵筠、張正工程司育豪、黃股長信銘、周股長宏彥、
袁工程員慧琳

二、社團法人新北市建築師公會：

黃潘宗、黃漢雄、李兆嘉、洪迪光、龔文信、林坤祥、吳明鐘

壹、前次會議紀錄確認：

貳、歷次會議待辦事項之後續辦理情形：

參、建管提案（本次共計 4 案）：

- （一）「關於由基地位於淡海新市鎮重劃區已領有使照，舊建照申請時為都市計畫外區域，指定建築線依當時法令為道路中心線退縮 6 公尺合計路寬 12 公尺；之後申請增建時該基地已劃入都市計畫範圍，建築線位置依照現有道路範圍指定，且比計畫道路寬度還小，肇致未達 12 公尺而衍生基地與既成道路之間夾有空地，經查該空地未登錄狀態，因屬增建執照應比照舊建照範圍設定。」，提請討論。
- （二）有關本市轄內未經都審之建築基地面臨水岸第一街廓申請案件，因維護水岸整體景觀及微氣候通風機能，倘該基地土管規定平均寬度大於 15 公尺以上者，建築物各幢立面最大總和寬度不得大於送審基地平均寬度之 70%，是否僅就建築物外牆予以限制，而非構造物（圍牆、花台、無障礙斜坡道、排氣墩、游泳池等），倘構造物亦受限於前開土管規定是否比照都審原則六（三）1 規定絕對高度 12 公尺以下不在此限，另圍牆設置規劃是否須符合都審原則八（五）3 規定，提請討論。
- （三）有關變更使用或室內裝修案，既有或原有防火門移位設置之情形，目前視同新設防火門需檢附材料證明，為樽節資源並兼顧防火安全性的前提，得否沿用移設之既有或原有防火門，提請討論。
- （四）有關建照圖說已繪製主要設備而未附相關主要設備詳圖，得否以報備辦理，提請討論。

肆、臨時提案（本次共計 1 案）：

- （一）有關本市轄內建築物作為旅館用途戶數設置方式，提請討論。

新北市政府工務局 111 年第 10 次建築管理法規研討會議- 1

提案三
有關變更使用或室內裝修案，既有或原有防火門移位設置之情形，目前視同新設防火門需檢附材料證明，為樽節資源並兼顧防火安全性的前提，得否沿用移設之既有或原有防火門，提請討論。

提案三討論結果
有關防火門之組件包括門扇、門樑、開關五金等配件或構材，其構件係經由中央主管建築機關指定之機關(構)、學校或團體辦理嚴密試驗結果以達防火性能要求，故沿用既有或原有防火門無法確認是否符合其性能，且建築物之防火及防火避難設施對民眾生命財產影響甚鉅，經討論後決議禁止沿用移設之既有或原有防火門。

提案四
有關建照圖說已繪製主要設備而未附相關主要設備詳圖，得否以報備辦理，提請討論。

提案四討論結果
基於簡政便民政策，後續建照圖如已繪製主要設備但未檢附相關主要設備詳圖處理方式如下： 一、建照抽查未符事項僅涉及前開補圖缺失或自行辦理者：得以於申請使用執照時併案辦理變更設計。 二、建照抽查未符事項結論需辦理變更設計者：仍應納入變更設計。 三、建照抽查未符事項除前開補圖缺失外尚有其他缺失需修正完竣後備查者：原則建照抽查結論得分別敘明，後續採兩階段解列方式辦理，涉及備查項目檢具相關書圖文件至工務局辦理報備後先行解除該項備查項目列管，俟前開補圖缺失於申請使用執照併案辦理變更設計後完全解除該項列管。

臨時提案一
有關本市轄內建築物作為旅館用途戶數設置方式，提請討論。

臨時提案一討論結果
為避免後續違規使用，本市轄內各使用分區、用地建築物用途作旅館使用，針對客房部分僅能設置一戶，旅館其他非客房空間(如設置健身房、宴會廳、禮品屋或酒吧等類似用途)則可依需求設置戶數，不受前項僅能設置一戶之限制。

建管提案五

有關「建築技術規則建築設計施工編第 60 條第 2 款：『設置於室內之停車位，其五分之一車位數，每輛停車位寬度得寬減二十公分。但停車位長邊鄰接牆壁者，不得寬減，且寬度寬減之停車位不得連續設置』，如規劃時兩輛連續車位但有鄰接構造物隔開是否能連續設置」，提請討論。

建管提案五討論結果

停車位設置依技術規則長邊非鄰接牆壁但局部鄰實體構造者，如具40公分以上空間並無妨礙其上下車通行，得設置折減寬度之車位，惟其態樣請建築師公會彙整後提供。

建管提案六

有關「因建築物屋頂層安全考量施作排水蓋、景觀平台、花台等相關設施板墊高高程，影響女兒牆部份實際高度，其女兒牆超過 1.5 公尺得計入建物總高度疑義」，提請討論。

建管提案六討論結果

女兒牆設置考量安全，其高度超過1.5公尺者應規定計入建築物高度，雖涉及建築物高度檢討但未涉及主要構造變更事項，故得於竣工時依規定併案辦理變更設計，但如因建築物高度增加涉及相關規定(如高層建築物或環評…)仍依其規定辦理。

臨時提案一

有關「合法建築物先行拆除，涉及建物滅失補申請拆除執照事項執行方式」，提請討論。

臨時提案一討論結果

依內政部國土管理署釋示合法建築物先行拆除之建物仍依規定補辦理拆除執照，如已經完成地政單位建物滅失者，拆除執照申請時得檢附原使用執照竣工圖說或測量成果圖，無須繪製拆築執照圖說。