

有關委託審查

都市計畫法相關

建築法相關

建築技術規則相關

其他類

111年新北市建築師公會
建管系列講座之六
建築管理答客問

內政部營建署
建築管理組

組長
高文婷

有關委託審查

都市計畫法相關

建築法相關

建築技術規則相關

其他類

先談建築法的審查機制

審查·I

內部審查

建築法 第三十四條(前段)

直轄市、縣(市)(局)主管建築機關審查或鑑定建築物工程圖樣及說明書，應就規定項目為之，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依本法規定簽證負責。

行政項目審查

技術項目簽證

簽證制度

審查·II

外部審查

建築法 第三十四條(後段)

對於特殊結構或設備之建築物並得委託或指定具有該項學識及經驗之專家或機關、團體為之；其委託或指定之審查或鑑定費用由起造人負擔。

技術項目加強審查

外審制度

審查·III

內部\外部審查

建築法 第七十七條之二

建築物室內裝修應遵守左列規定：
一、供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可，非供公眾使用建築物經內政部認有必要時，亦同。但中央主管機關得授權建築師公會或其他相關專業技術團體審查。

行政及技術項目全部審查

無實施簽證制度

委審制度

再談行政程序法的委託機制

行政程序法 第 15 條

行政機關得依法規將其權限之一部分，**委任**所屬下級機關執行之。

行政機關因業務上之需要，得依法規將其權限之一部分，**委託**不相隸屬之行政機關執行之。
前二項情形，應將委任或委託事項及法規依據公告之，並刊登政府公報或新聞紙。

例：台北市政府**委任**都市發展局

例：屏東縣政府**委託**瑪家鄉公所

行政程序法 第 16 條

行政機關得依法規將其權限之一部分，**委託**民間團體或個人辦理。

前項情形，應將委託事項及法規依據公告之，並刊登政府公報或新聞紙。

第一項委託所需費用，除另有約定外，由行政機關支付之。

例：台中市政府**委託**台中市建築師公會

建築法的外審機制

審查·II 外部審查

建築法 第三十四條(後段)

對於特殊結構或設備之建築物並得委託或指定具有該項學識及經驗之專家或機關、團體為之；其委託或指定之審查或鑑定費用由起造人負擔。

? 結構避難綜合檢討

行§16

行§16 委託：權限之一部分 → 民間團體辦理

非行§16 指定：非權限之一部分 → 民間團體辦理

非行§16

外審制度

權責

指定外審後之權責關係

審查責任

設計責任

複算程度

費用

費用由起造人負擔

加強審查性質

同業審查

第三方審查

建築法的委審機制

權責

完成委託後之權責關係?

主管機關擬定

審核及查驗作業事項準則

主管機關公告

行政程序法 第 16 條 資格\工項\程序\時限\收費\懲戒\終止

建築法第三十四條(前段) 政府得依本法之規定，委託民間團體或個人辦理。前項情形，應將委託事項及法規依據公告之，並刊登政府公報或新聞紙。第一項委託所需費用，除另有約定外，由行政機關支付之。

費用

費用由申請人負擔?

建築師或建築師及專業工業技師依本法規定(簽證)負責。

行§16

委託： 權限之一部分 → 民間團體辦理

指定：非權限之一部分 → 民間團體辦理

結構設計
防火避難綜合檢討

非行§16

審查 · III

內部\外部審查

建築法 第七十七條之二

建築物室內裝修應遵守左列規定：
一、供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可，非供公眾使用建築物經內政部認有必要時，亦同。但中央主管機關得授權建築師公會或其他相關專業技術團體審查。

行政及技術項目全部審查

無實施簽證制度

委審制度

行政委託與行政助手

權責 完成委託後之權責關係?

法務部 函

108 年 10 月 29 日法律字第 10803515350 號

按行政程序法（下稱本法）第 16 條第 1 項規定：「行政機關得依法規將其權限之一部分，委託民間團體或個人辦理。」其所稱「**權限委託**」即為**行政委託**，應具備下列要件：（一）須由「公行政」對「私人」為之；（二）須將「**公權力**」委託於私人；（三）受授權人須「**以自己名義**」**獨立完成任務**：受託人應以自己名義辦理受託業務，**並獨自對外行使公權力**（例如：為行政處分）。倘受託人所為者，**僅屬內部性之事務性、技術性工作，不涉及公權力行使之權限移轉者**，則非屬本法第 16 條之委託，而屬**行政助手性質**；（四）需有「**法規之依據**」：其得為委託之法規依據包括憲法、法律、法規命令、**自治條例**、依法律或自治條例授權訂定之自治規則、依法律或法規命令授權訂定之**委辦規則**，並應就**委託事項具體明確規定**。

行政委託(權限委託) (行§16)

受行政機關委託，以自己名義獨立完成受託任務，並獨自對外行使公權力(為行政處分)，公權力之權限已移轉。

行政助手(非行§16)

受行政機關指揮監督，從事內部性或技術性工作，非以自己名義獨立行使公權力，不涉及公權力之權限移轉。

行政委託與行政助手

權責

完成委託後之權責關係

國家賠償法

第 4 條

受委託行使公權力之團體，其執行職務之人於行使公權力時，視同委託機關之公務員。受委託行使公權力之個人，於執行職務行使公權力時亦同。

前項執行職務之人有故意或重大過失時，賠償義務機關對受委託之團體或個人有求償權。

行政委託(權限委託) (行§16)

受行政機關委託，以自己名義獨立完成受託任務，並獨自對外行使公權力(為行政處分)，公權力之權限已移轉。

受委託行使公權力之團體，其執行職務之人於行使公權力時，視同委託機關之公務員。執行上有故意或重大過失時，賠償義務機關對受委託之團體或個人有求償權。

行政助手(非行§16)

受行政機關指揮監督，從事內部性或技術性工作，非以自己名義獨立行使公權力，不涉及公權力之權限移轉。

建築法的委審機制

公會執行角色為**行政助手**，不涉及公權力之權限移轉，國家負損害賠償責任。

(國賠法§2)

公會接受**行政委託**行使公權力，**視同**委託機關之**公務員**。執行有故意或重大過失時，賠償義務機關對受委託之團體或個人有**求償權**。

(國賠法§4)

審核及查驗作業事項準則

資格\工項\程序\時限\收費\懲戒\終止

+

主管機關核定

+

公私約定內容

依據其具體約定內容而定

行政委託(權限委託)(行§16)

受行政機關委託，以自己名義獨立完成受託任務，並獨自對外行使公權力(為行政處分)，公權力之權限已移轉。

受委託行使公權力之團體，其執行職務之人於行使公權力時，視同委託機關之公務員。執行上有故意或重大過失時，賠償義務機關對受委託之團體或個人有求償權。

行政助手(非行§16)

受行政機關指揮監督，從事內部性或技術性工作，非以自己名義獨立行使公權力，不涉及公權力之權限移轉。

審查·III

內部\外部審查

建築法 第七十七條之二

建築物室內裝修應遵守左列規定：

一、供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可，非供公眾使用建築物經內政部認有必要時，亦同。但中央主管機關得授權建築師公會或其他相關專業技術團體審查。

行政及技術項目全部審查

無實施簽證制度

委審制度

建築法的審查機制

審查·I 內部審查

建築法 第三十四條(前段)

直轄市、縣(市)(局)主管建築機關審查或鑑定建築物工程圖樣及說明書，應就規定項目為之，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依本法規定簽證負責。

行政項目審查
技術項目簽證

簽證制度

無授權

地方另訂法規依據

工項以行政權限為限

委託公會審查 政府核發執照

行政委託(權限委託)(行§16)

受行政機關委託，以自己名義獨立完成受託任務，並獨自對外行使公權力(為行政處分)，公權力之權限已移轉。

受委託行使公權力之團體，其執行職務之人於行使公權力時，視同委託機關之公務員。執行上有故意或重大過失時，賠償義務機關對受委託之團體或個人有求償權。

行政助手(非行§16)

受行政機關指揮監督，從事內部性或技術性工作，非以自己名義獨立行使公權力，不涉及公權力之權限移轉。

費用

建築法第29條

向起造人收取規費或工本費
造價千分之一以下之規費

其他法規依據

權責

公會執行角色為行政助手，不涉及公權力之權限移轉，國家負損害賠償責任。(國賠法§2)

依據具體約定內容

規費
審查費 + 證照費

工本費
證照費

有關委託審查

都市計畫法相關

建築法相關

建築技術規則相關

其他類

有關委託審查

都市計畫法相關

建築法相關

建築技術規則相關

其他類

內政部97.8.25台內營字第0970806262號令訂定發布「都市設計審議作業注意事項」，就第4點都市設計審議之決議事項或書面審查之結果，應以第2點第1項之都市計畫書圖及自治法規規定為限；其他決議事項或書面審查之結果，得提供申請人作為修正都市設計案件內容之參考。就目前都審委員或業務單位提請修正之事項，如有超出前開第4點範疇，就申請單位是否有其他可以提出雙向對話之依據或討論方式。

（以內政部淡海新市鎮都市設計審查案件為例）

有關都審注意事項第二點，各級主管機關辦理都市設計審議，應以都市計畫書圖及自治法規規定者為限。惟都審案件類型多，基地條件不一，有因地制宜之需。都審委員或業務單位提請修正事項，如有超出「都市設計審議作業注意事項」第2點極第4點範疇，申請單位可提出雙向對話之依據或討論方式說明如下：

- (1)如都審會議尚未准予案件通過：可以於下次都審會議敘明基地條件限制、修改困難之處或自行研提其他改善方案，於都審會議時與委員雙向討論。
- (2)如都審會議已准予案件修正通過：申請單位如認為都審委員或業務單位提請修正事項，有超出都審注意事項第4點範疇，且無法修改設計內容，得以書面提出申請召開專案小組會議，針對該項修正事項與委員進行討論。

有關委託審查

都市計畫法相關

建築法相關

建築技術規則相關

其他類

有關委託審查

都市計畫法相關

建築法相關

建築技術規則相關

其他類

有關「屋頂突出物機械房容許設置廁所及放置非固定式休閒設施之原則」就第一點，屋頂依法設有綠化設施者，得於申請建造執照時，於屋頂突出物一層機械房設置廁所。如果屋頂屬於「自設」綠化、或檢討綠建築之綠化面積不足而設置於屋頂者，是否可循依上開原則比照適用。

該原則之適用條件，包括須依法設有屋頂綠化設施者，例如都市設計審議要求或其他法令要求。如非屬依法設置者，自無該原則適用。

有關委託審查

都市計畫法相關

建築法相關

建築技術規則相關

其他類

有關委託審查

都市計畫法相關

建築法相關

建築技術規則相關

其他類

1.於防空避難室是否可設置廁所?是否須計入容積之檢討?

因非屬免補足之固定設備，故非屬檢討附建面積範圍。

非屬免計容積之項目，應計入容積檢討。

第一百四十二條 建築物有下列情形之一，經當地主管建築機關審查或勘查屬實者，依下列規定附建建築物防空避難設備：

- 一、建築基地如確因地質地地形無法附建地下或半地下式避難設備者，得建築地面式避難設備。
- 二、應按建築面積全部附建之建築物，因建築設備或結構上之原因，如昇降機機道之緩衝基坑、機械室、電氣室、機器之基礎，蓄水池、化糞池等固定設備等必須設在地面以下部份，其所佔面積准免補足；並不得超過附建避難設備面積四分之一。
- 三、因重機械設備或其他特殊情形附建地下室或半地下室確實有困難者，得建築地面式避難設備。
- 四、同時申請建照之建築物，其應附建之防空避難設備得集中附建。但建築物居室任一點至避難設備進出口之步行距離不得超過三百公尺。
- 五、進出口樓梯及盥洗室、機械停車設備所占面積不視為固定設備面積。
- 六、供防空避難設備使用之樓層地板面積達到二百平方公尺者，以兼作停車空間為限；未達二百平方公尺者，得兼作他種用途使用，其使用限制由直轄市、縣（市）政府定之。

固定設備 准免補足
上限1/4

法定附建面積之檢討範圍

盥洗室

有關委託審查

都市計畫法相關

建築法相關

建築技術規則相關

其他類

2.依照建築技術規則第一條名詞解釋第20款露臺及陽臺之規定，直上層是否為上一層或無論第幾層只要有頂遮蓋物即視為陽台?

有頂遮蓋物即視為陽台。

3.爰上，露台上方是否可設置屋簷或雨遮?

不可，有頂遮蓋物即視為陽台。

4.露台上方如設置1/3透空遮牆或框架式構造，其投影部分是否需計容積?

計入容積。(87.12.2署59255號函，102.6.21署1020034280號函已有釋示)

5.避難層或一樓設置門廊是否需計入容積、建築面積及樓地板面積?

免計之項目沒有門廊，故應計入。

有關委託審查

都市計畫法相關

建築法相關

建築技術規則相關

其他類

6.有關建築技術規則第一條名詞解釋第13款樓層高度，於最後一個樓層係以結構體抑或天花板裝修後之淨高度為認定標準。

第1條第13款明定為至天花板高度，又本部69年7月14日（69）台內營字第32801號函解釋「按天花板淨高度係指室內地板面至天花板垂直高度之最小淨距離，如天花板無裝修時，以樑底下之垂直高度為其淨高度，如天花板有裝修時，以裝修後之垂直高度為其淨高度...」。（99.02.23.署0990010138號函已有函釋）

7、高層建築由梯廳到緊急升降機排煙室（名稱:梯廳兼排煙室）再到各自特別安全梯排煙室，是否符合建築技術規則設計施工編第241條二方向逃生方向之原則。

（看不懂）兩方向避難原則，是指居室任一點至2座直通樓梯口，或避難層之直通樓梯口至2個屋外出入口，為兩方向，和梯廳無直接關聯。

有關委託審查

都市計畫法相關

建築法相關

建築技術規則相關

其他類

8.陽台側面鄰接花台是否需計入陽台面積檢討?

中華民國111年11月14日內授營建管字第1110819551號

主旨：關於單獨設置於建築物外牆之花臺，是否應與陽臺面積合計檢討1案，復請查照。

說明：

- 一、復社團法人臺南市建築師公會111年10月18日111南市建師民字第124號函。
- 二、建築技術規則建築設計施工編第1條第3款規定：「**建築面積**：.....陽臺..... 突出建築物外牆中心線或其代替柱中心線**超過2.0公尺**，或雨遮、**花臺突出超過1公尺**者，應自其外緣分別扣除2.0尺或1.0公尺作為中心線；**每層陽臺面積之和**，以不超過**建築面積8分之1**為限，其未達8平方公尺者，得建築8平方公尺。」又同編第162條規定：「**容積總樓地板面積**.....每層陽臺.....突出建築物外牆中心線或柱中心線**超過2公尺**或.....**花臺突出超過1公尺**者，應自其外緣分別扣除2公尺或1公尺作為中心線，計算該層樓地板面積。**每層陽臺面積未超過該層樓地板面積之百分之10**部分，得不計入該層樓地板面積。.....」**上開規定僅規範花臺突出外牆中心線或或其代替柱中心線之深度，尚無規範花臺之面積。故直接連接外牆或其代替柱之花臺，其面積不需併入陽臺面積檢討建築面積、樓地板面積及容積樓地板面積；如於陽臺外緣設置花臺者，應以花臺外緣視為陽臺外緣，即自陽臺與花臺之最外緣扣除2公尺作為中心線，花臺面積併入陽臺面積合計檢討上開陽臺面積得不計入建築面積、樓地板面積及容積樓地板面積之上限。**
- 三、本部84年8月4日台（84）內營字第8480209號函（附件1）及109年7月20日內授營建管字第1090812194號函說明四（附件2）停止適用。

陽台正面鄰接花台須計入陽台面積檢討，該解釋為防弊的目的。因此側面鄰接花台亦有相同考量，應計入陽台面積檢討。

有關委託審查

都市計畫法相關

建築法相關

建築技術規則相關

其他類

Q1：有關同一基地數棟公寓擬單獨申請公寓大廈管理組織之疑惑及困難，建請惠予修法及協助？

說明：

1. 依公寓大廈管理條例第 26 條之規定：非封閉式之公寓大廈集居社區，其地面層為各自獨立之數幢建築物，且區內屬住宅與辦公、商場混合使用，其辦公、商場之出入口各自獨立之公寓大廈，各該幢內之辦公、商場部分，得就該幢或結合他幢內之辦公、商場部分，經其區分所有權人過半數書面同意，及全體區分所有權人會議決議或規約明定下列各款事項後，以該辦公、商場部分召開區分所有權人會議，成立管理委員會，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。
2. 依上述規定僅區內數幢建築物且屬住宅與辦公、商場混合使用，其辦公、商場之出入口各自獨立之公寓大廈，**得經其區分所有權人過半數書面同意，及全體區分所有權人會議決議或規約明定時，始得分別召開區分所有權人會議，成立管理委員會。**
3. 惟如非封閉式之公寓大廈集居社區，其地面層為各自獨立之數幢（棟）住宅或辦公建築物時，是否有第 26 條規定之適用，尚有疑義？
4. 現今許多老舊建築物，因預申請增設電梯、外牆拉皮、無障礙設施改善、屋頂綠化、綠電、.....等設施（備），均**無法透過成立管理委員會，以取得共識及爭取政府相關輔導和補助**，造成許多無奈和抱怨並怨聲載道。
5. 建議應儘速修法，以疏解民困及得維護政府當時立法協助許多老舊建築物，申請增設電梯、外牆拉皮、無障礙設施改善、屋頂綠化、綠電、.....等設施（備）之美意。

公寓大廈
管理

- 節能減碳
- 社區自治
- 未來修法方向

有關分區規劃管理

有關二次施工責任

有關移交機制建立

有關規約草約制定

有關管理組織運作

有關公費收支運用

- 節能減碳
- 社區自治

公寓大廈

管理
既有建物

● 未來修法方向

新建建物

有關分區規劃管理

規劃分區
草約分訂
基金分列
避免干擾

有關二次施工責任
.....
有關移交機制建立
.....
有關規約草約制定
.....
有關管理組織運作
.....
有關公費收支運用
.....

放寬對象
有關數幢
有關用途

Q2：有關特別安全梯與緊急升降機機間共同配置之合法性，建請惠予釐清？

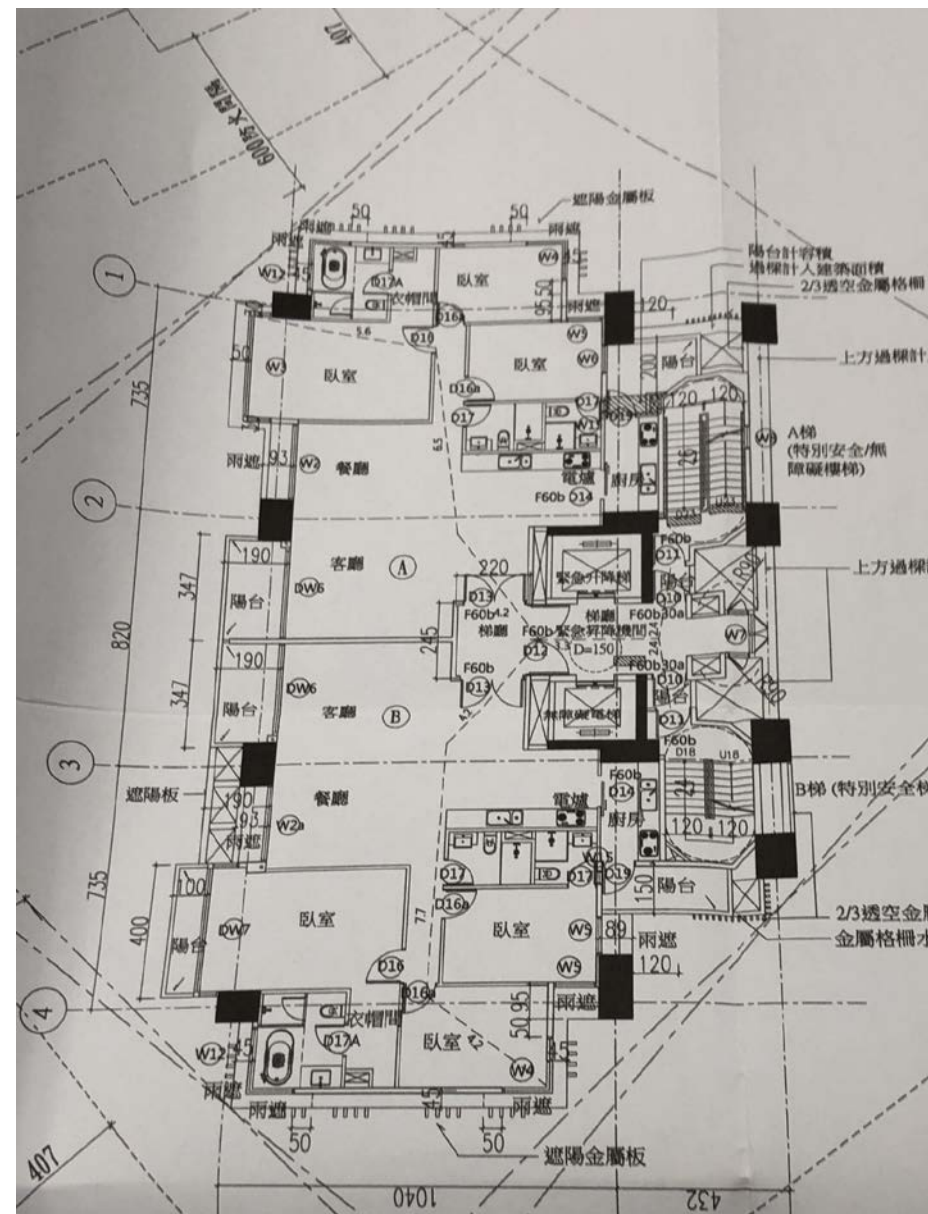
說明：

建築技術規則第 97 條第一項第三款：特別安全梯構造之規定，有關其排煙室係指專供獨立功能之排煙室或是併同緊急升降機機間之排煙室？

建築技術規則第 107 條第一項第一款第三目：緊急用昇降機構造，有關機間出入口之規定，為出入口應為具有一小時以上防火時效之防火門。除開向特別安全梯外，限設一處，且不得直接連接居室。上述之說明如參考附圖一的規劃，是否有其合理性之疑慮？

如依說明1. 所述如特別安全梯之排煙室，可以併同緊急升降機機間之排煙室共同配置時，將會造成緊急用昇降機機間之獨立性被破壞，亦造成消防救災及逃生避難的動線重疊，影響救災的進行，值得再檢討。

1. 緊急升降機與特安梯的排煙室可兼用（如圖例107），分別設置也可以。
2. 特別安全梯避難活動較早，消防人員到達搶救較晚，略有時間差，初期動線不致產生衝突。
3. 緊急升降機獨立設置當然最好，為後續修法努力的方向。



Q3：有關建築技術規則第一條第八款多GL之規定與同規則第 166-1 條有關地面一層及其餘各樓層之樓層高度規定，互有不同之規定，常造成山坡地地形規劃的困擾，建議應檢討依第 166-1 條之規定，修正第一條第八款之規定，以符目前山坡地地形規劃之實務所需。

說明：

建築技術規則第一條第八款：有關基地地面之規定為基地整地完竣後，建築物外牆與地面接觸最低一側之水平面；基地地面高低相差超過三公尺，以**每相差三公尺**之水平面，為該部分基地地面。

惟同規則第 166-1 條其有關地面一層及其餘各樓層之樓層高度規定，卻為：一、地面一層樓高度應不超過四點二公尺。二、其餘各樓層之高度應不超過**三點六公尺**。

建築技術規則第一條第十六款有關地下層認定之規定為：地板面在基地地面以下之樓層。但天花板高度有三分之二以上在基地地面上者，視為地面層。

因為上述不同規定，將造成山坡地地形規劃上，有關多GL樓層是否為地面層或地下層認定，造成許多規劃上實務及其他法規適用的困擾？

Q4：有關私設通路、類似通路、基地內通路的定義，建請再次予以補充說明。

說明：

1. 建築技術規則第一條第三十七款有關**類似通路**之規定為基地內具有二幢以上連帶使用性之建築物（包括機關、學校、醫院及同屬一事業體之工廠或其他類似建築物），各幢建築物間及建築物至建築線間之通路；.....。
2. 建築技術規則第一條第三十八款有關**私設通路**之規定為基地內建築物之主要出入口或共同出入口（共用樓梯出入口）至建築線間之通路；.....。
3. 建築技術規則第**163**條第一款有關**基地內通路**之規定為基地內各幢建築物間及建築物至建築線間之通路，.....。
4. 上述陳述是否正確？

題綱 選擇

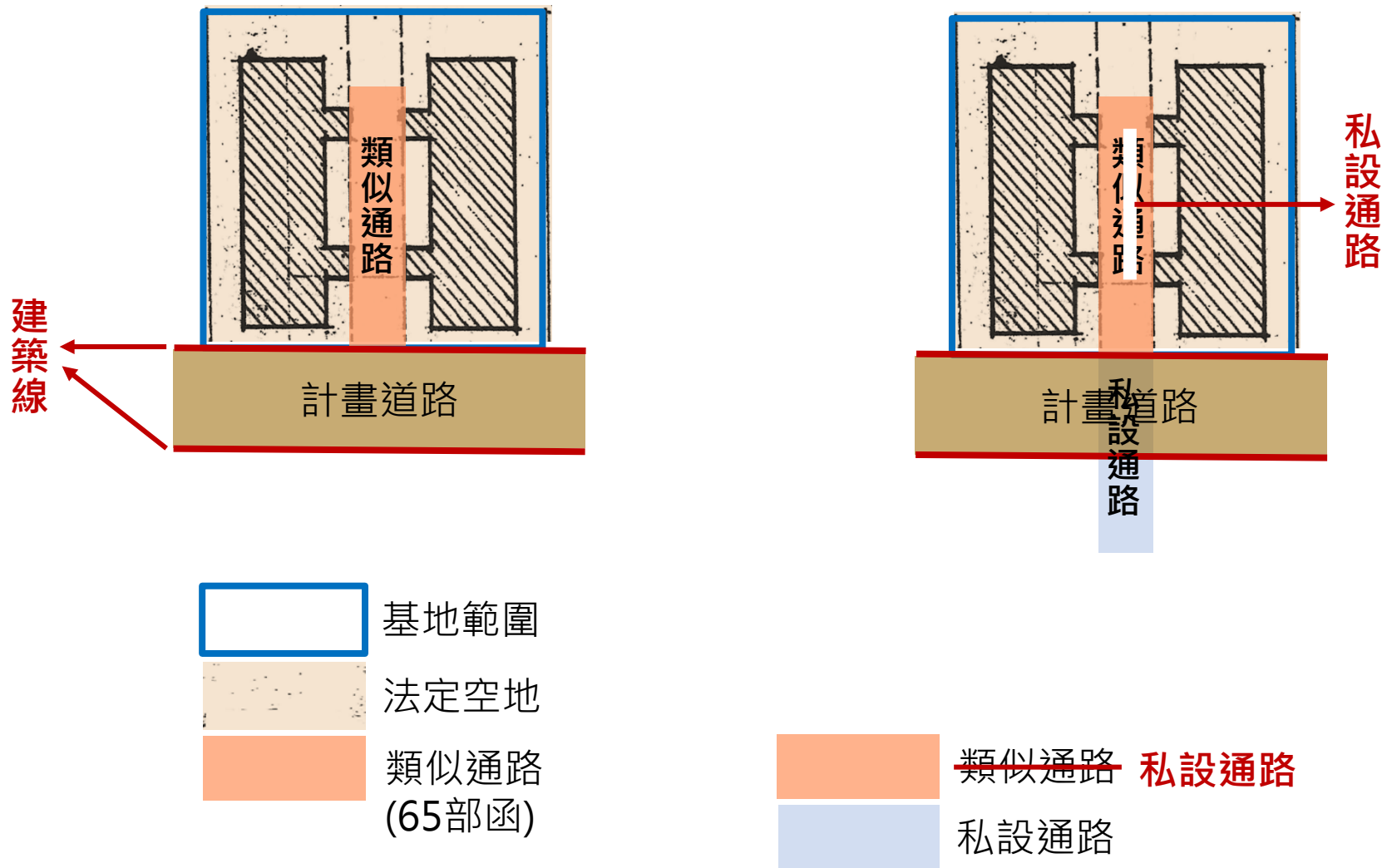
近五年
各級法院
來函查詢事項
分類整理

第二類

私設 通路

2022/12/6

建築線與私設通路



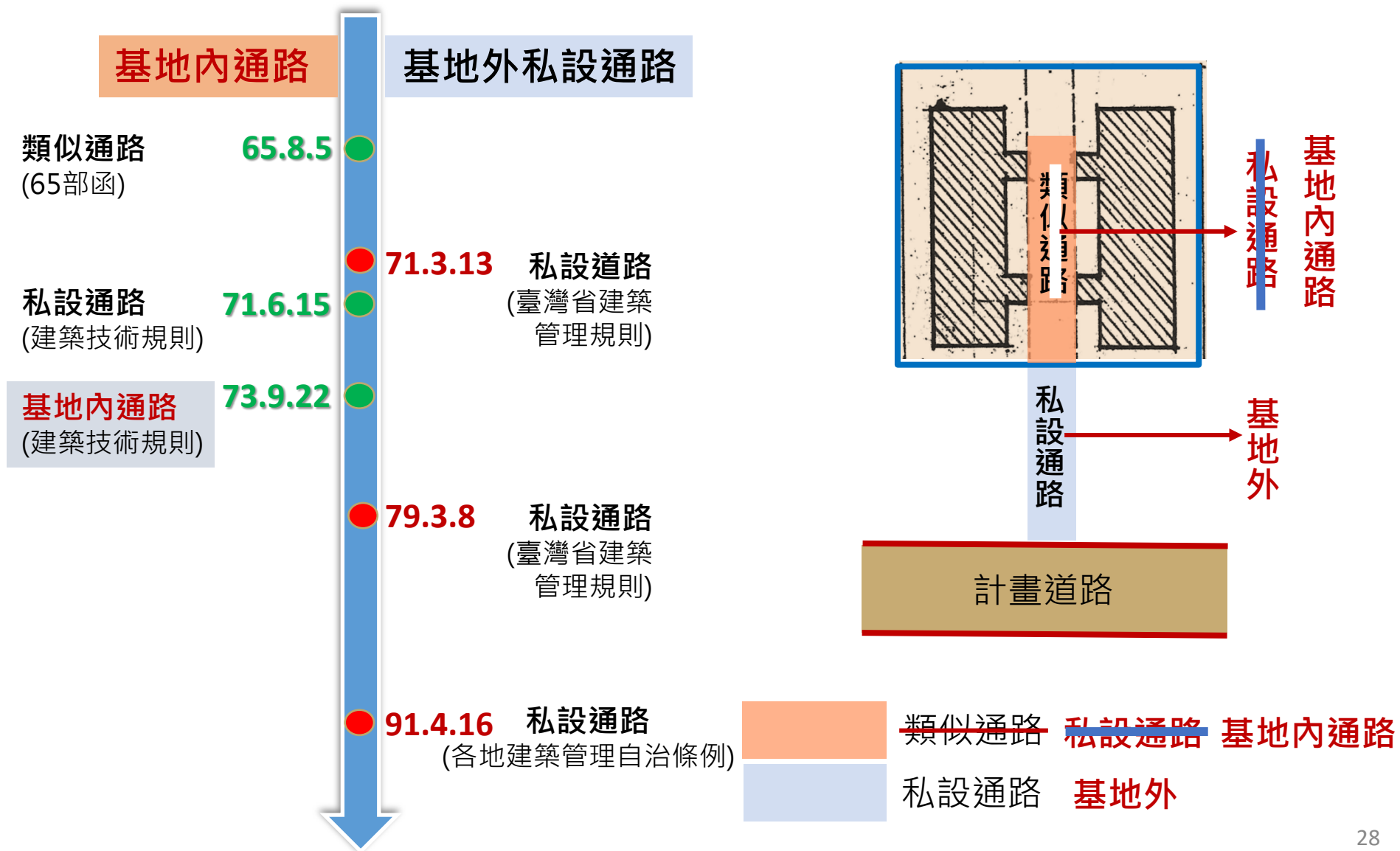
題綱 選擇

近五年
各級法院
來函查詢事項
分類整理
第二類

私設 通路

2022/12/6

基地內通路與基地外私設通路



Q5：建請協助解決容積管制前基地內私設道路（基地內通路）超過35M未計入法定空地的土地，將來都更危老改建之疑慮？

說明：

1. 建築技術規則第 2-1 條有關私設通路（基地內通路）長度，自建築線起算未超過三十五公尺部分，得計入法定空地面積，法有明定。
2. 依上述規定即超過三十五公尺部分，不得計入法定空地面積，當然亦不得計入基地面積。
3. 依上述說明該部分土地，即應視為未使用土地，也可能產權登記為原地主所有，將來都更危老改建時，是否亦應同意計入都更危老基地範圍內，分享地主的應有權益。否則會造成開發時最大的障礙之一。

Q6：依講義P.33之B基地的基地外私設道路，當A基地擴大基地時，是否須取得B基地的所有權人同意？

說明：

1. 依第三講之講義P.33之B基地的基地外私設道路，當A基地擴大基地（是否包括私設通路超過三十五公尺之部分）時，仍須取得B基地的所有權人同意，應無疑義。
2. 惟如該原基地外私設道路於使用執照後，其產權即已分配於B基地眾多所有權人共同持有時，會造成開發的極大障礙，是否有其他解套方法？

Q7：有關汽（機）車道收費設備所佔空間，是否應扣除並檢討在該車道之淨寬度內？

說明：

1. 建築技術規則第 61 條第一項第一目第一、二子目，有關車道寬度之規定如下：（一）單車道寬度應為三點五公尺以上。（二）雙車道寬度應為五點五公尺以上。
2. 惟往常有些停車獎勵或商業用途或公共建築物，因使用執照後增設收費設備，而造成相關車道空間，均有最嚴重不足，易造成行車壓力及車損。
3. 建議應修法要求收費設備，應計入相關車道寬度空間檢討，以維行車安全。

Q8：建築技術規則第一條第十四款：有關天花板高度之規定，為自室內地板面至天花板之高度，同一室內之天花板高度不同時，以其室內樓地板面積，除室內容積之商，作天花板高度之疑義，建請應予釐清。

說明：

1. 有關上述天花板高度之規定，同一室內之天花板高度不同時，**系指主樓板之不同高度時才適用？或是包括主樓板同高度時亦適用，尚有疑義？**
2. 同規則第 32 條有關天花板之淨高度其規定如下：一、學校教室不得小於三公尺。二、其他居室及浴廁不得小於二·一公尺，但高低不同之天花板高度，至少應有一半以上大於二·一公尺，其最低處不得小於一·七公尺。
3. 參考同規則第一條第十三款：有關樓層高度之補充圖例，圖1-13-（1）及圖1-13-（2）所示之情況，均為主樓板之不同高度時，才有「以其室內樓地板面積，除室內容積之商作天花板高度」檢討之適用。
4. **如主樓板同高度時亦適用，則將造成學校教室、其他居室及浴廁、甚至停車空間，均會造成樑下淨高度一·七公尺的空間出現，此種合法而不合理的空間，應該不是大家所認同及樂見。**

111年新北市建築師公會
建管系列講座之六

簡報結束

全劇真的終了

內政部營建署建築管理組

組長

高文婷