



新北市政府工務局  
Public Works Department,  
New Taipei City Government

# 使照竣工圖 審查重點及注意事項



主講人：新北市政府工務局施工科  
陳股長姍妤

# 簡報大綱

01

程序說明

02

審查重點與注意事項

03

竣工圖說注意事項



新北市政府工務局  
Public Works Department,  
New Taipei City Government

# 01. 程序說明

# 新北市政府核辦使用執照修改竣工圖、 併案辦理變更設計及補列筆誤或漏列事項

## 一.修改竣工圖(附表一)

申請使用執照得併案修改竣工圖之項目如「新北市政府核辦使用執照修改竣工圖、併案辦理變更設計及補列筆誤或漏列注意事項」附表一，**應符建築法§39但書規定**。

## 二.併案辦理變更設計(附表二)

1. 申請使用執照得併案辦理變更設計之項目如附表二
2. **結構外審**案件需經外審單位變更核備
3. **涉及主要結構系統變更**者，仍需先行辦理建照變更設計程序(建築法§ 39)



申請使用執照得併案修改竣工圖之項目如**附表一**，應符建築法（以下簡稱本法）第三十九條但書規定並檢附修改竣工圖申請書（須由起造人、承造人、監造人會章）。

1. 涉及執照預審案件及都審案件者，如以上各項非屬授權修改竣工圖內容，仍應辦理相關變更程序，倘屬得授權由設計建築師簽證檢討之項目無須會辦。
2. 除於建造執照申請時，須由結構專業技師簽證部份外，其餘部分可由建築師自行簽證負責。
3. 涉及建照(雜照)併變更使用執照案件，如涉原案申請項目修正，適用表一項目併案修改竣工圖說辦理。

						2. 不涉及主要構造變更者為限。
十四	管道間	管道間減少。	●		●	經建築師及結構專業技師簽證與原核准建築規定相符及無影響結構安全及容積檢討者。
十五	室內裝修	申請範圍、材料、天花板高度變更者。	●		●	1. 經建築師簽證符合室內裝修管理辦法第三十條者。 2. 於建照核發、變更設計及報備時已併案辦理室內裝修者。 3. 未併案辦理室內裝修者，應先逕洽本局建照科辦理報備程序。 4. 倘申請消防竣工核准之室內裝修面積、材料及高度與竣工圖不符，請洽消防局辦理。
十六	其它	筆誤修正涉及建蔽率及容積率變更者。	●		●	1. 經建築師簽證符合建築技術規則設計施工編第一條、第一百六十二條等相關規定者。 2. 不得超過法定總容積樓地板面積。

備註：

- 涉及執照預審案件及都審案件者，如以上各項非屬授權修改竣工圖內容，仍應辦理相關變更程序，倘屬得授權由設計建築師簽證檢討之項目無須會辦。
- 除於建造執照申請時，須由結構專業技師簽證部份外，其餘部分可由建築師自行簽證負責。
- 涉及建照(雜照)併變更使用執照案件，如涉原案申請項目修正，適用表一項目併案修改竣工圖說辦理。

# 新北市政府核辦使用執照修改竣工圖、 併案辦理變更設計及補列筆誤或漏列事項

申請使用執照得併案辦理變更設計之項目如附表二，其程序如下：

(一)施工前檢附建築師及原簽證專業技師出具之檢討說明書及圖樣至本府備查者（得列入抽查），申請使用執照時應檢附併案辦理變更設計申請書惟免再會建照科及免加簽條呈核。

(二)未於施工前備查者，申請使用執照時加會本府工務局（建照科）（附表二勾選應會建照科者）（得列入抽查），並以違反本法第三十九條規定，依同法第八十七條規定處罰，另應檢附下列文件：1、併案辦理變更設計申請書，須由起造人、承造人、監造人及設計人會章。2、建築師及原簽證專業技師出具之檢討說明書及圖樣。

附表二 申請使用執照變更設計事項

項次	項目	修改事項	簽註		會建照科審核		審核依據及處理
			呈判表 加註	未事先備查 加簽條呈核	免會	未事先備 查應會	
一、 構造	(一)樓梯	1.直通樓梯通行方向變更者。		●	●		1. 經建築師及結構專業技師簽證無影響結構安全並符合建築技術規則設計施工編第三十三條至三十六條及第三十八條等相關規定。 2. 以不涉及主要構造(承重牆壁、主要梁柱、樓地板、防火區劃及容積變更者)。
		2.樓梯級高、級深、寬度及平台變更者。		●	●		
		3.非主要樓梯數量增減、位置或構造變更者。		●	●		
	(二)樑、柱、版及高度	1.小樑增減或位置變更者。		●	●		1. 結構外審案件須取得外審單位核備，方得併案變更。 2. 經建築師及結構專業技師簽證與原核准建築規定相符及無影響結構安全者。 3. 第三修改事項需經建築師簽證不涉及建蔽率及容積率變更者為限。 4. 第四修改事項以不涉及主要構造為限。
		2.屋頂層之樑改為反樑者。		●	●		
		3.管道間之增加或位移。		●	●		
		4.原核准建築平面圖與結構計算書圖不一致依建築圖施工者。		●	●		
		5.原核准建築平面圖與結構計算書圖不一致依結構圖施工者。		●	●		
						●	經建築師簽證係與原核准建築之結構圖相符者為限。 僅計算式之調整，經建築師簽證無影響建蔽率、容積率之計算者。

# 新北市政府核辦使用執照修改竣工圖、 併案辦理變更設計及補列筆誤或漏列事項

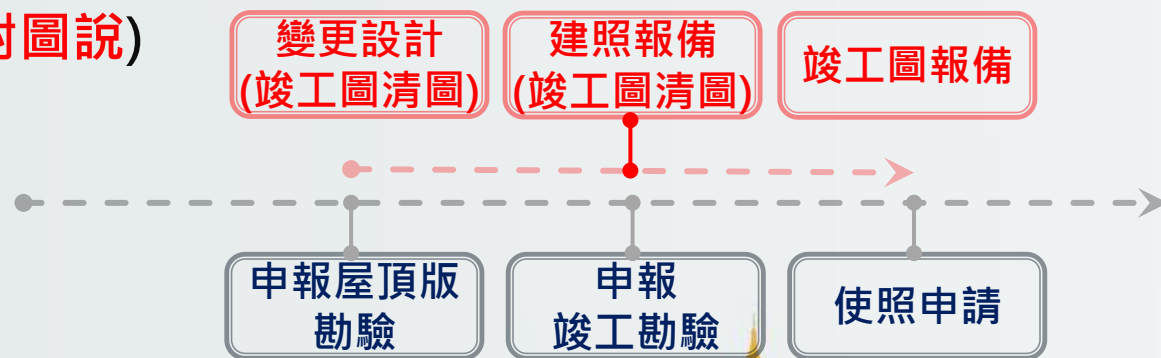
申請使用執照得辦理補列筆誤或漏列項目如下：

1. 起造人姓名、身分證統一編號、出生年月日、住址等資料。
2. 地號筆誤或漏列者（原核准圖已列明，且建照申請案已檢附土地權利證明文件，並計入基地面積者。）
3. 基地面積、樓地板面積、工程造價、戶數、用途等填寫筆誤或漏列者（經核對原建照申請書及核准圖或建造執照確實者）。
4. 基地地號合併或重測變更者（檢附土地登記簿謄本及土地權利證明文件者）。
5. 結構平面圖筆誤者（經核對結構計算書確實者）。
6. 結構或主要設備詳圖漏附者（需經簽證說明並移送建築師懲戒小組核處）

# 竣工圖報備

## 簡化「本市申辦使用執照修改竣工圖與併案辦理變更設計」

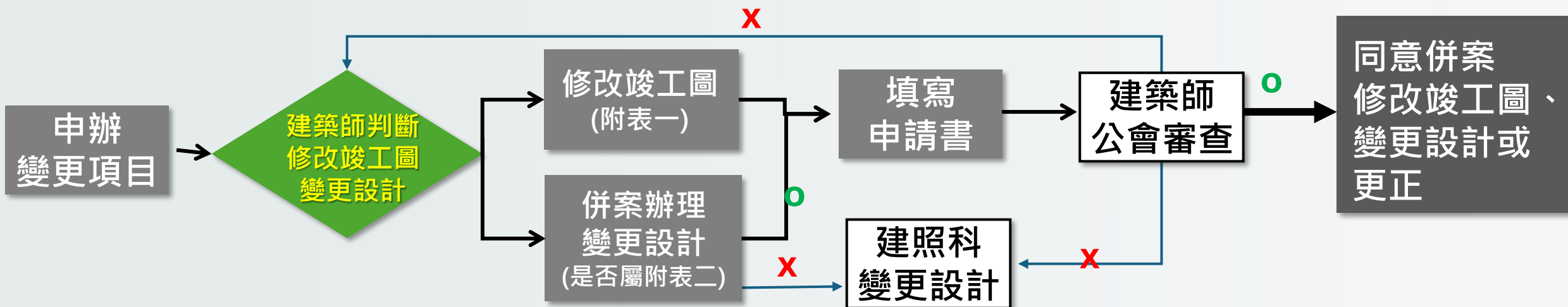
- 自114年9月1日起，凡屬供公眾使用之建築物，於屋頂板勘驗核准後，竣工圖說與原核定不相符時，均應向本市建築師公會辦理「使用執照修改竣工圖與併案辦理變更設計」流程，由本市建築師公會就申請修改或變更項目進行「專業」技術審查，以提升使照審查效率
- 案件於屋頂板勘驗後(申請使用執照前)，已自主將「竣工圖說」送至本局建照科進行建照報備或變更設計程序之案件，由監、承造人及專任工程人員簽證確認後，得參照簡化程序(抽查方式核對圖說)



※程序是3選1  
請申請人選擇適用的方式  
進行竣工清圖作業。

# 竣工圖報備

## 申請流程(竣工圖報備)



# 竣工圖報備

## → 簡化程序-抽查圖說，縮短對圖時間

- 面積計算表、地盤圖、基地位置圖
- 地下層樓層
- 地上1樓層
- **承辦人抽查戶數**
- 屋頂層
- 立面圖
- 室內裝修圖說(**僅抽查樓層**)

★未抽查及隱蔽部分，由監、承造人及承造人之專任工程人員依法負簽證之責任，且不得因辦理抽查，而免除其責任





新北市政府工務局  
Public Works Department,  
New Taipei City Government

# 02.

## 審查重點與注意事項



# 自主檢查表第11項

## 修改竣工圖併同辦理變更設計申請書

### 審查重點

- ❑ 起造人核章，設計人、監造人、承造人及專任工程人員簽章及專業技師(涉及附表二結構變更者)  
(參酌建照)
- ❑ 是否填寫依附表一及附表二之哪一項並敘明並修改位置 (例如:項次一地上1層綠化面積變更原  
00m2變更為00m2) 及圖號
- ❑ 如涉有增頁騎縫是否已蓋建築師大小章
- ❑ 建築圖是否與結構圖相符，依建築圖施工者，應檢附修正後結構圖 (另結構外審案件涉及符合附表二項次一構造項目(二)修改事項1~4，應依規定辦理完成結構外審變更) 涉及結構外審變更案件，是否已變更完妥 (涉及主要構造變更仍應依規定辦理變更設計程序)
  - ✓ 結構外審案件符合附表2(項次一項目2)「申請使用執照變更設計事項」涉及結構變更者，得依照「新北市申請建築許可涉及特殊結構委託審查原則」第8點檢附結構預審完成文件，審查完成之書圖文件於後續施工科呈判使用執照前檢附。

# 自主檢查表第11項

## 修改竣工圖併同辦理變更設計申請書

### 審查重點

- ❑ 建築師（簽證建築師非設計人或監造人者）及專業技師（涉及結構變更且原結構設計簽證為專業技師者）簽證報告文件
- ❑ 依簡化流程提送新北市建築師公會審查案件，後續竣工圖說更換時(不得涉及附表一及附表二)，須於併案辦理更正事項中敘明所更正項目及圖號
- ❑ 修改處有無核章
- ❑ 地號合併者，填寫併案辦理更正事項
  - ✓ 建蔽率及容積率未變更的前提下，若面積計算非屬筆誤修正，仍請依規定辦理建照報備程序。

# 自主檢查表第11項

## 修改竣工圖併同辦理變更設計申請書

### 審查重點

製表日期：112年4月27日

#### 新北市申辦使用執照修改竣工圖及併案變更設計申請書

茲有關 建(雜)字第 號建造(雜項)執照工程申請修改竣工圖及併案變更設計案，項目如下：

修改項目說明		圖號	檢討符合修改事項第幾項第幾目第幾點或其他相關法令規定
1			
2			
變更設計項目說明		圖號	符合修改事項第幾項第幾目第幾點
1			
2			
更正項目說明			
1			
2			

填寫併案修改竣工圖、  
併案辦理變更設計內容  
及併案辦理更正內容

以上變更設計部分 ☐ 已先行施工 ☐ 未先行施工 (請勾選)

本案經建築師檢討修改竣工圖符合建築法第39條及相關建管法令規定；另併案辦理變更設計符合「新北市政府核辦使用執照修改竣工圖與併案辦理變更設計及補

新北市政府

起造人： (印)

設計人： (簽章)

監造人： (簽章)

承造人： (簽章)

專任工程人員： (簽章)

專業工業技師： (簽章)

相關人員簽章

中 華 民 國 年 月 日

# 自主檢查表第43項 都審(預審)案件併案辦理都市設計審議 變更設計說明書

## 審查重點

- 監造人、承造人及專任工程人員是否已簽章
- 應於圖面上及說明書上附計算式，  
簽證是否符合「新北市都市設計及  
土地使用開發許可審議作業要點」  
規定（參酌簽證表）

免送都市設計審議說明書

為起造人 申請基地位於新北市 區 段 地號等 號住宅(或工廠等)等新建工程一案(領有實地核發 建字第 號建築執照在案)，本次申請使用執照設計內容，經檢核符合得免送都市設計審議變更核備程序，說明如下：

項次	條文內容	變更內容	備註
一、建物配置	1. 配置原則不變，建築面積原核准增減超過百分之五或二十五平方公尺。	填寫是否涉及變更	
	2. 建築樓地板面積調整，變更面積超過核准樓地板百分之五或一百平方公尺。		
	3. 容積樓地板增加。		
	4. 非住宅類型戶數增加。		
	5. 商業區住宅使用容積樓地板面積增加。		
二、開放空間景觀	1. 沿街法定退縮範圍及申請獎勵範圍之綠化面積增減超過百分之三或十平方公尺。		
	2. 前項範圍以外之綠化面積增減超過百分之十或五十平方公尺。	有變更者，請填寫變更計算值	送變更檢附圖
	3. 各樓層及屋頂綠化分別檢附面積增減超過百分之十。		
	4. 沿街植栽種類變更或喬木數量減少。		
	5. 新增區隔開放空間之設施或植栽而影響空間整體開放性者。		
	6. 景觀設施調整變更超過 10%以上，或鋪面材質變更超過 10%以上。		
	7. 圍牆長度增加、高度增加、位移者。		
三、車道及停車位置數量	1. 主要車道進出方向改變。		
	2. 主要車道進出方向不變，但車道位移超過六公尺。		
	3. 車道系統變更，或車道系統動線不變，停車數量調整超過百分之五或十五部。		

申請案編號：050207，公告期限：28 天 (民)工總管 07-(民)表三十三-1/2

四、建築立面	1. 建築物高度增減超過百分之五或三公尺以上。		
	2. 建築物各樓面向開口率增減超過百分之五。		
	3. 建築物立面主要色系及材質變更。		
	4. 屋脊裝飾物及裝飾柱調整增加或減少超過百分之十。		

本案除上開變更內容外，其餘變更內容業經社團法人新北市建築師公會以○年○月○日○號函審查符合規定。

此 致

新北市政府工務局

監造建築師：

(簽章)

承造人：

(簽章)

專任工程人員：

(簽章)

中華民國 年 月 日

申請案編號：050207，公告期限：28 天 (民)工總管 07-(民)表三十三-2/2



新北市政府工務局  
Public Works Department,  
New Taipei City Government

# 03.

## 竣工圖說注意事項



# 竣工圖說是建物維護管理的依據



- 營建施工的依據是建照**原核准圖說**
  - 維護管理的依據是使照**竣工圖說**
- 兩種圖說各有不同的管理目的

# 竣工圖說注意事項

- 標示「**竣工圖**」字樣
- 地籍圖→地盤圖 (建築物套入並寫上樓層數，ex.15f**RC**、7f**S**...)
- 地號分割或合併於竣工圖說(**面積計算表**)上註明
- 主要構造(**柱**)需上色
- 圖說**比例尺**確認
- **監、承造人及專任工程人員簽章**
- 綠化圖說依現場繪製、地上樓層綠化需套入
- 車位上色(法定-**黃色**、自設-**橘色**、獎勵-**紅色**)
- 地上1層平面圖上色(建物-**紅色**、法空-**綠色**...)
- 開挖線以**紅色虛線**表示
- 筏式基礎版人孔已依現場繪製
- 填寫各戶之門牌及使用用途

# 竣工圖說注意事項

- 構造物繪製並標示高度(矮墩、洗窗機基座、緩降機基座...)
- 輕隔間及防火門(窗)防火時效標註(120A、60A等(是否具遮煙性))
- 昇降機標註緊急、一般或供無障礙使用
- 變更處雲朵標註
- 空間使用用途依不同類型加註字樣 ( 例: 非經許可不得擅自做臥室或其他用途使用(儲藏室及衣帽間)、非經許可不得擅自廢除或作其他用途使用(室內汽機車位)、非經許可不得做管理委員會或其他用途使用(室內自行車位)、非經許可不得擅自加蓋構造物(戶外遮陽版)、非經許可不得使用燃氣設備 ( 高層建築廚房沒區劃空間 ) 、非經許可不得擅自做住宅及其他用途使用 ( 一般事務所或技術服務業空間配置超過2單元 ) 等 )
- 高層建築廚房門扇60B以上防火門；倘未使用燃氣設備須於圖面上標註“未經許可不得擅自使用燃氣設備”
- 室內隔間變更步行距離是否涉及須重新計算與空間名稱是否一併增加或減少



THE END

感謝您的耐心聆聽

