

正本

檔 號：

保存年限：

新竹市政府 函

地址：300191新竹市中正路120號

承辦人：吳宛宜

電話：03-5282064

傳真：03-5269388

電子信箱：021023@ems.hccg.gov.tw

300076

新竹市北區北大路307號15樓之4

受文者：新竹市建築師公會

發文日期：中華民國109年8月11日

發文字號：府都建字第1090122398號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(0122398A00_ATTCH2.pdf)

主旨：檢送本府都市發展處109年7月27日建築管理業務推動與宣導
注意事項，請查照。

正本：新竹市地政士公會、新竹市建築師公會、新竹市不動產開發商業同業公會、台灣
區綜合營造工程工業同業公會新竹市辦事處、新竹市土木包工業同業公會

副本：財團法人台灣建築中心(含附件)、系統上線資訊股份有限公司(含附件)、本府都
市發展處(建築管理科)(含附件)

市長 林智堅

本案依分層負責規定授權主管科長決行

新竹市建築師公會
收 109年8月13日
文 第 0920 號

109年7月27日新竹市政府建築管理業務推動宣導注意事項 (營建產業公會版)

壹、 「嚴重特殊傳染性肺炎 (COVID-19)」 嚴謹防疫恢復正常辦公。

貳、 建築線指定、現有巷道、套繪管制、畸零地合併公有土地及私設通路
認定執行

(一) 新竹市建築物地籍套繪資訊系統，已上線試運轉，繼續宣導配合，預計 109 年 9 月 1 日起，落實執行，申領建築執照(建照、變更、拆照)前，應完成地籍套繪管制。特殊功能，僅供建築管理科內同仁操作，權限不對外科室開放：

1. 解除套繪功能。
2. 套管管制事項
 - (1) 變更設計執照，要重新套繪。
 - (2) 變更設計，併使用執照案者，變動幅度小，原則免再重新套繪。
 - (3) 竣工圖修正，併使用執照案者，變動幅度小，原則免再重新套繪。

(照會：新竹市地政士公會、新竹市建築師公會、新竹市不動產開發商業同業公會)

(二) 「既成道路」、「現有巷道」、「私有土地」、「公用地役關係」、「(年代久遠)私設通路」與「通行權」，相關疑義討論：

1. 「既成道路成立公用地役關係」之構成要件，以司法院大法官會議議決釋字第四〇〇號之見解為基準。
2. 《新竹市建築管理自治條例》第四條所稱：「供公眾通行，具有公用地役關

係之巷道」，實務上，係就其寬度、使用性質、使用期間、通行情形及公益上需要認定之。

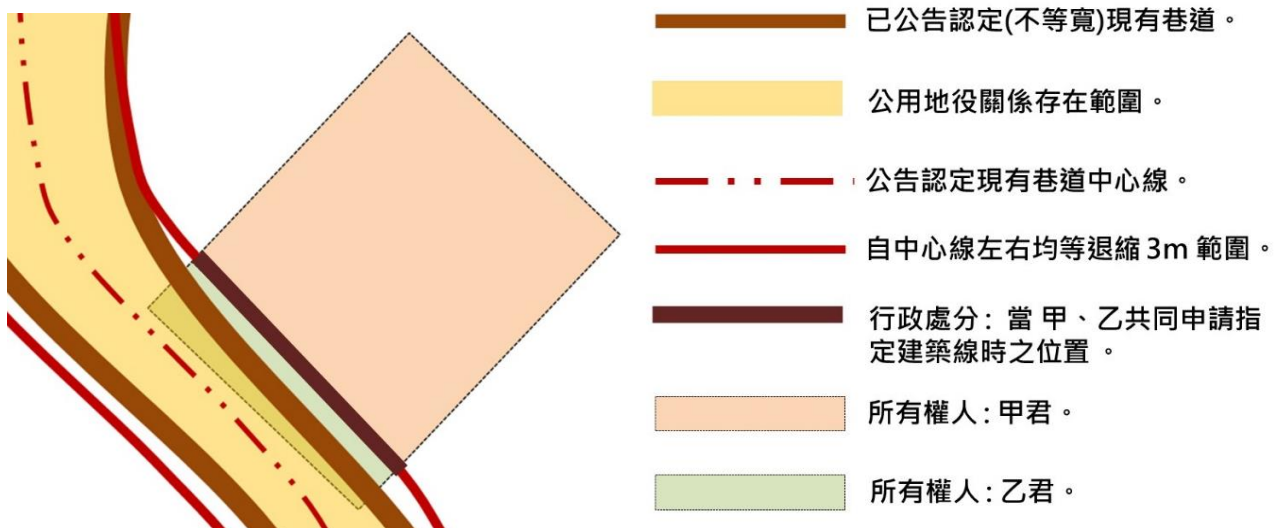
二者，構成要件，尚屬有別。

3. 經認定「供公眾通行，具有公用地役關係之巷道」之處分，限制人民財產權尤其直接、嚴重。

目前《新竹市建築管理自治條例》第四條第二項現行規定：「就其寬度、使用性質、使用期間、通行情形及公益上需要認定之」，其所為授權之目的、內容及範圍，過於抽象，經常產生執行上之爭議。

4. 公用地役關係、私人土地、通行權案例研析：

甲君與乙君，一起申請指定建築線後。甲君剛好地界相鄰建築線，乙君剛好全部位於道路退縮地範圍內。則，甲君主張：得自行申領建築執照，免再出具乙君之土地權利證明文件，審查執行疑義。



初步建議執行方式：

- (1) 法律所定之事項若權利義務相關連者，本於法律適用之整體性及權利義務之平衡，應避免「任意割裂適用」（大法官釋字第 385 號解釋參照）。
- (2) 今甲君，就「『甲和乙共同申請』之行政處分結果」選擇性適用。似將造

成「任意割裂適用」情事：片段割裂適用有利行為人之行政處分內容，就不利之情形主張不適用忽略原行政處分所依附之基礎事實。

(3) 因前項異議而生土地權利爭執時，請依《大法官釋字第四〇〇號》《民法》、《建築法》等相關規定辦理，並函詢營建署釋示。

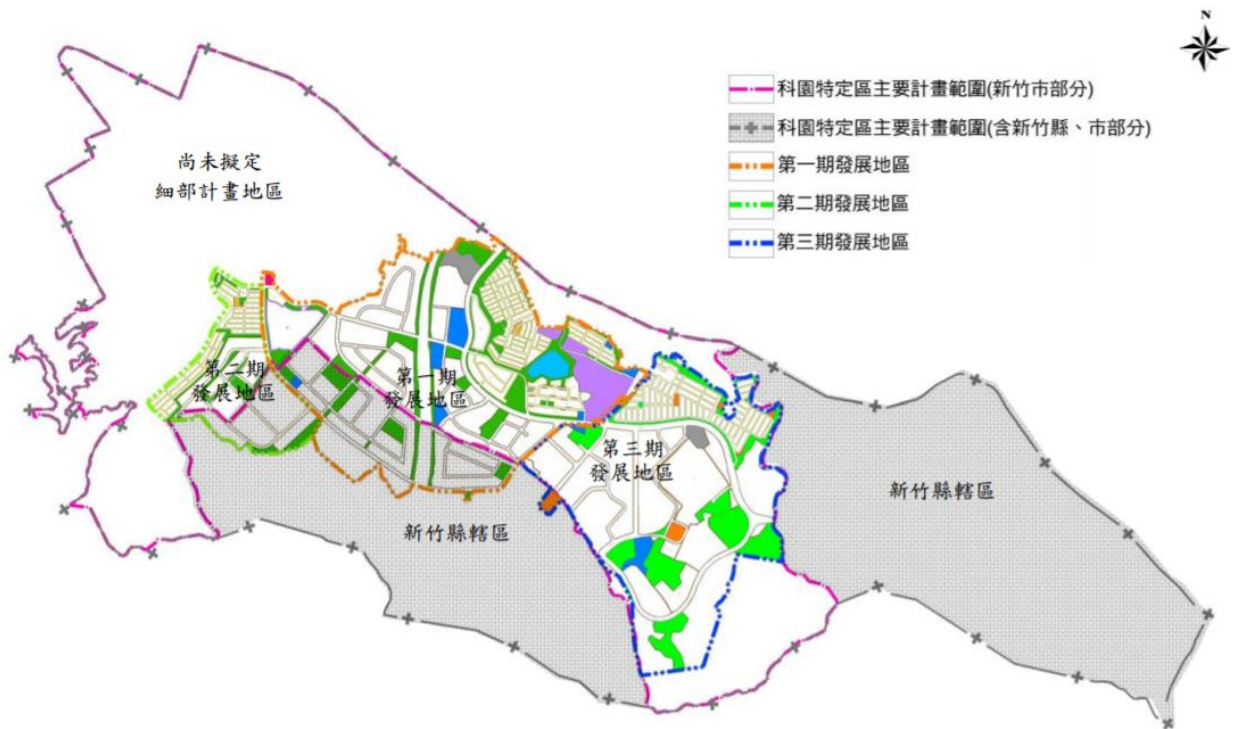
(照會：新竹市地政士公會、新竹市建築師公會、新竹市不動產開發商業同業公會)

參、相關法規、函釋宣導及建築法規聯席研討會提案案件：

(一) 促請「新竹市建築師公會」協助草擬協檢注意事項，繼續追蹤：

1. 建築基地同時跨越縣市行政轄區時，法規聯席會，研商建照核發方式。
2. 編輯《新竹市建築管理法令及歷年新竹區法規聯席會議記錄彙編》。

(二) 金山街周邊地區建築物屋頂突出物、外牆設計裝飾柱、裝飾板、夾層、挑高、一樓設置機械式停車空間等，宣導注意請勿違規。於建築物完工領得使用執照後，透過二次施工方式，擅自加設部份或全部樓板成為夾層屋，甚或增加一層，以增加使用樓地板面積，滿足其個人追求較大居住面積需求，但卻違反法令規定。



1. 常見違規情形態樣：

- (1) 將原合法之挑空設計，於領得使用執照後，擅自將挑空部分補平。
- (2) 利用挑高的樓層，在原有的空間、高度下，於領得使用執照後，擅自加設另一樓層或部分樓層亦即夾層。
- (3) 利用複層式之空間高低變化，在領得使用執照後，於原係供作空間變化之四·二公尺部分擅自增設另一樓層。
- (4) 利用花臺、陽台、造型版、屋頂突出裝飾物，在領得使用執照後，擅自增設樓板。

2. 產生之影響：

- (1) 增加使用樓地板面積，破壞容積管制精神，影響其他合法使用住戶之權益。
- (2) 影響建物結構安全及防火避難之功能造成逃生救災之困難。

3. 處理措施，初步建議如下，以徹底防止意圖違規案件之產生。

- (1) 依內政部營建署 2007.10.13 行政指導事項(如下網頁)辦理：如設計上有蓄意為日後二次施工違規預留空間者，以行政指導方式，飭請變更設計，以免造成糾紛。

(2) 建議依本府 104 年 1 月 13 日府都計字第 10302250130 號，發布實施《擬定新竹科學工業園區特定區(新竹市部分)(不含「高峰里保護區檢討變更保留案」範圍)細部計畫(含都市計畫圖重製檢討)(第一階段)案》-《附件二、都市設計準則(第 151 頁)》-《二、應辦理都市設計審議之地區，包括：(六)其他具特殊性或公益性需求，經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」指定地區或建築。》規定，辦理都市設計審議。或依《建築法》第 34-1 條規定，起造人於申請建造執照前，得先列舉建築有關事項，並檢附圖樣，申請直轄市、縣(市)主管建築機關預為審查。

(照會：新竹市地政士公會、新竹市建築師公會、新竹市不動產開發商業同業公會、台灣區綜合營造工程工業同業公會新竹市辦事處、新竹市土木包工業同業公會、新竹市東區區公所、本處都市設計科、使用管理科)

(三)《內政部 109 年 7 月 20 日內授營建管字第 1090812194 號函》關於「建築技術規則建築設計施工編」第 1 條第 3 款及第 162 條第 1 項第 1 款規定之免計入建築面積及總樓地板面積之花臺執行疑義，宣導注意。

(原文)：本部 84 年 8 月 4 日台(84)內營字第 848029 號函(如附件)釋：「按陽台外緣設計花台，其突出牆面線總和不超過 1.5 公尺，或設置於建築物外牆時其面積與陽台面積合計不超過建築面積八分之一者，得不計入建築面積。」因現行第 1 條第 3 款陽臺得突出建築物外牆中心線或其代替柱中心線之尺寸業修正為 2.0 公尺，該函有關「突出牆面線總和不超過 1.5 公尺」1 節，應依現行規定辦理，改為「突出牆面線總和不超過 2.0 公尺」。

(照會：新竹市建築師公會、新竹市不動產開發商業同業公會)

(四)拆除執照，申請人、承攬人、監拆人宣導注意事項：

1. 權屬清理完畢(如：抵押權，他項權利)

2. 列管特殊廢棄物 (如:石綿)
3. 營建廢棄物數量 (容許誤差內) (如: B8 類)
4. 歷史文化藝術紀念價值 (如:歷史性建築物)

(照會 :新竹市建築師公會、新竹市不動產開發商業同業公會、台灣區綜合營造工程工業同業公會新竹市辦事處、新竹市土木包工業同業公會)

肆、營造業法

- (一) 研議停止營造業出入登記，繼續追蹤。

伍、跨科別事務:

- (一) 本府工務處下水道科(會辦審查或書面函詢)雙軌制，檢附指定(示)既成水路及相關雨汙水審查書圖，自 109.9.1 起適用，以建築執照掛號申請書，首次掛件(第一張條碼日期)認定。

(照會： 新竹市建築師公會、新竹市不動產開發商業同業公會、台灣區綜合營造工程工業同業公會新竹市辦事處、新竹市土木包工業同業公會、新竹市東區區公所、本府工務處、本處都市設計科、使用管理科)

陸、文書程序、應附書表、體例格式：

- (一) 有關「建築爭議損害鑑定報告書」，附件資料提供方式：
 1. 行政機關及委員會：紙本報告書，由行政機關連同開會通知單轉寄，主動申請鑑定方提供。
 2. 主動申請鑑定方：自己留存。
 3. 被動收文方：
 - (1)爭執雙方私下協調、區公所調解過程，自行交付 (紙本、光碟、email 等形式不拘)。
 - (2)得於召開委員會時，由行政機關連同開會通知單一併郵寄 (紙本、光碟、隨身碟等形式)。

(照會 :新竹市不動產開發商業同業公會、台灣區綜合營造工程工業同業公會新竹市辦事處、新竹市土木包工業同業公會)

- (二) 建造執照注意事項附表(更新版), 依營建產業公會回饋修正意見彙整中, 繼續追蹤, 慧真小姐。
- (三) 【新竹市畸零地調處委員會】, 繼續追蹤。
- (四) 行政機關作成行政處分(建造執照、變更設計建照、使用執照、拆除執照)後, 若有誤寫、誤算或其他類此之顯然小錯誤, 依《行政程序法》第 101 條更正之。

<https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=A0030055&flno=101>

柒、新竹市建築管理業務, 推動注意事項: 略

捌、建築檔案資料保存及資訊化事項: 略

附件一: 建築基地四周鄰接既成水路設施已開闢、養護或管理詢問函(稿)

既成水路設施詢問函(稿)

受文者: 新竹市東區、北區、香山區區公所、新竹市政府工務處、其他機關(構)或公、民營事業機構:_____ (請自行依實際權管單位調整增減勾選)

發文日期: ○年○月○日

附件: 既成水路設施現況相片、位置圖

主旨：

有關「新竹市○區○段○小段○地號等○筆都土地」四周鄰接之既成水路設施(如附件),是否係由 貴單位開闢、或養護、或管理,惠請查照。

說明：

- 一、依司法院最高行政法院 107 年度判字第 176 號判決要旨辦理。
- 二、申請人因規劃設計用戶排注雨污水新舊溝渠及出水方向,將依《水利法》、《下水道法》、《建築法》、《民法》等相關規定,辦理納管、搭排或聯接使用旨揭之既成水路設施。
- 三、前揭用戶建築物之排水溝渠與出水方向應配合該地區之排水系統設計,並配合規定溝渠構造規格與型式施作。

正本：新竹市東區、北區、香山區區公所、新竹市政府工務處、其他機關(構)或公、民營事業機構:_____ (請自行依實際權管單位調整增減勾選)

副本：申請人留存

申請人：

地址：

電話：