

正本

發文方式：紙本郵寄

檔號：

保存年限：

新竹市政府 函

300076

新竹市北區北大路307號15樓之4

地址：300191新竹市中正路146號

承辦人：邱琬臻

電話：03-5282064

傳真：03-5269388

電子信箱：021053@ems.hccg.gov.tw

受文者：社團法人新竹市建築師公會

發文日期：中華民國110年10月19日

發文字號：府都建字第1100156522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：檢送本府都市發展處110年10月05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、社團法人新竹市建築師公會、新竹市不動產開發商業同業公會、臺灣區綜合營造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、系統上線資訊股份有限公司、本府都市發展處(建築管理科)(均含附件)

市長 林智堅

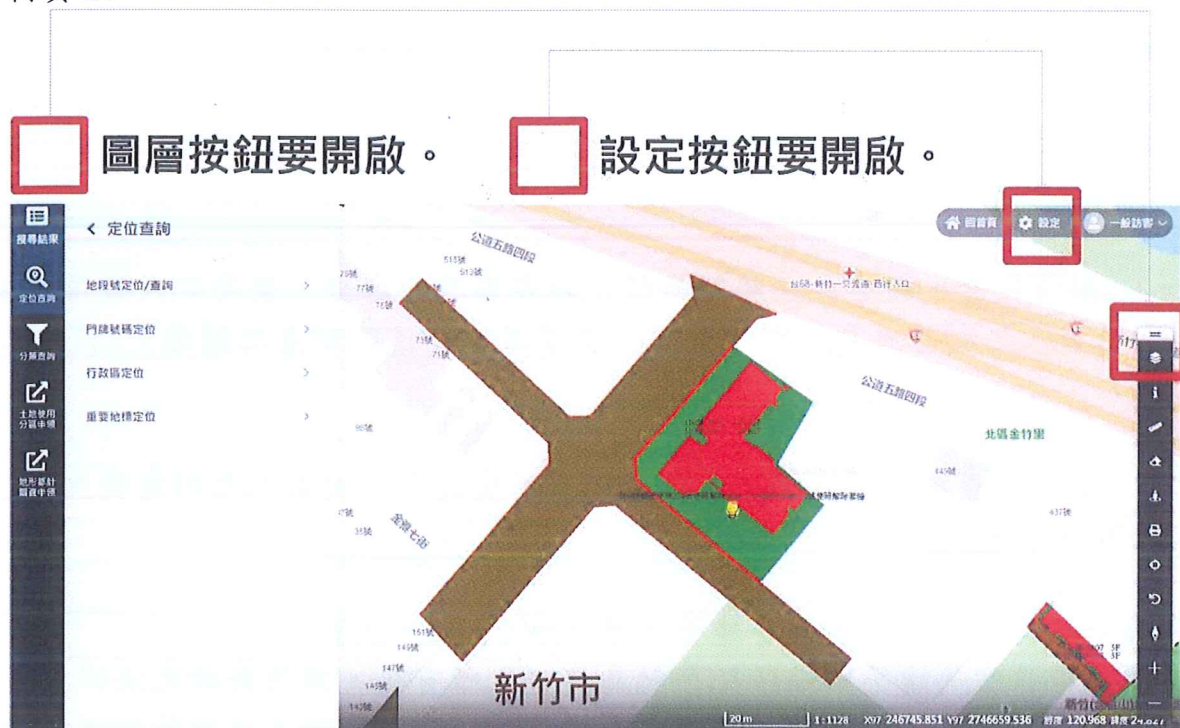
本案依分層負責規定授權主管科長決行

新竹市建築師公會
收 110年10月21日
文 第 1148 號

110年10月5日新竹市政府建造執照審核行政管理措施— 審查制度與品質改善基準宣導注意事項 (公會)

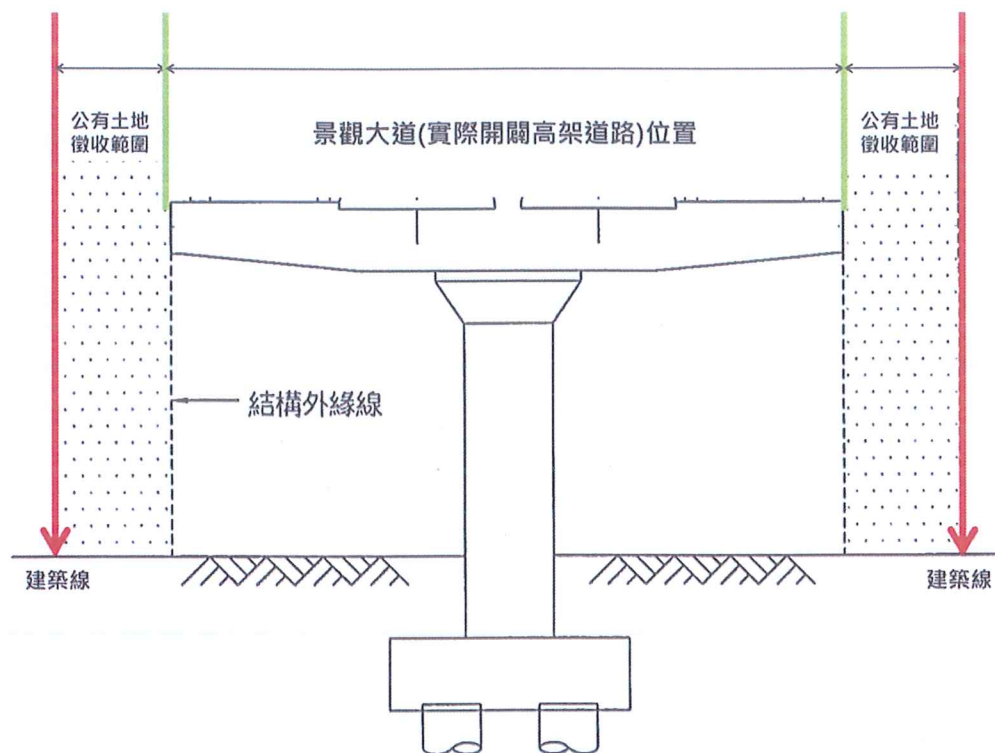
壹、建築線指定、現有巷道、套繪管制、畸零地合併公有土地及私設通路 認定執行

- 一、 建築物地籍套繪圖線上系統，由申請人在事務所或居家辦公上傳，免在到市府辦理，自 110.10.5 起試辦。
 - (一) 由申請人在事務所或居家辦公，上傳建築物地籍套繪圖(24 小時均可辦理、假日、下班時間亦可，免再跑到市府辦理。)
 - (二) 經資訊公司檢核體例格式正確。
 - (三) 臨櫃蓋章、繳款領照。
- 二、 建築線線上申辦、數位繳交系統，雲端化作業方式/流程圖草案討論。
- 三、 提醒相關公會團體及代辦業者知悉注意，109.9.1 以後電子化建築物地籍套繪查詢系統一操作時，需開啟「圖層」及「設定」功能按鈕，俾利呈現正確的套繪管制資訊。



- 四、 提醒相關公會團體知悉注意，本市景觀大道，因同時涉有：立體高架、平面

引道。其兩側建築基地，係以鄰接道路徵收範圍線(公有土地)為其建築線。而不是以現況「立體高架、平面引道」道路側為其建築線。至於「立體高架、平面引道」的公有土地銜接(或穿越)方式，需由申請人自行另外取得道路主管機關同意。



貳、相關法規、函釋宣導及建築法規聯席研討會提案案件：

一. 《信託法》與《建築法》，信託財產、土地權利證明文件、建照執照，執行介面討論：

(一) 稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。(信託法第 1 條)

(二) 信託財產之管理方法，得經委託人、受託人及受益人之同意變更。(信託法第 15 條)

《內政部函 99.07.21.內授營建管字第 0990130906 號》

拆除執照申請案其建築物經信託登記為受託人所有後，該信託物之法律上所有人既為受託人，依前開法務部及本部函示規定，免出具委託人之建築物權利證明文件。

<https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E6%B6%88%E6%81%AF/%E8%A7%A3%E9%87%8B%E5%87%BD%E5%BD%99%E7%B7%A8-1/26759-%E8%B2%B4%E5%B1%80%E5%87%BD%E7%82%BA%E6%8B%86%E9%99%A4%E5%9F%B7%E7%85%A7%E7%94%B3%E8%AB%8B%E6%A1%88%E4%BB%B6%EF%BC%8C%E5%85%B6%E7%B6%93%E7%99%BB%E8%A8%98%E4%BF%A1%E8%A8%97%E4%B9%8B%E5%BB%BA%E7%AF%89%E7%89%A9%E5%BE%97%E5%90%A6%E5%85%8D%E5%87%BA%E5%85%B7%E5%A7%94%E8%A8%97%E4%BA%BA%E4%B9%8B%E5%BB%BA%E7%AF%89%E7%89%A9%E6%AC%8A%E5%88%A9%E8%AD%89%E6%98%8E%E6%96%87%E4%BB%B6%E4>

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號（營
建署）
聯絡人：吳惠如
聯絡電話：02-87712345#2691
電子郵件：rusie@cpami.gov.tw
傳真：02-87712709

受文者：臺北市政府都市發展局

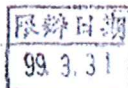
發文日期：中華民國99年3月23日
發文字號：台內營字第0990801962號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：無

主旨：有關辦理建築執照申請案其土地業經登記信託，得否免出具委託人之土地權利證明文件、土地使用權同意書等疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局99年2月2日北市都建字第09874265200號函。
- 二、依來函所附法務部93年7月9日法律決第0930027063號函釋說明二以：「查信託法第1條規定：『稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。』是以，如委託人依信託契約，將信託物之所有權登記為受託人所有後，該信託物之法律上所有人即為受託人，而非委託人或受益人（最高法院84年8月11日84年度台上字第2038號判決意旨參照），準此，信託財產土地之土地使用同意書無須經委託人或受益人同意；至委託人與受益人倘因受託人管理不當致信託財產發生損害或受託人違反信託本旨處分信託財產時，自得向受託人請求損害賠償（信託法第23條規定參照）」

第1頁，共2頁



都市發展局 0990323



BCAA09931999900

。」另據本部65年8月31日台內營字第696214號函示：「按建築法第30條所稱：『土地權利證明文件』，係指起造人取得土地提供建築使用之一切權利文件。如建築使用自有土地之所有權狀，使用他人土地建築之同意書、契約書均屬之。此項土地權利證明文件是否合法有效，應就其內容認定之。」是建築執照申請案其土地經信託登記為受託人所有後，該信託物之法律上所有人既為受託人，依前開法務部及本部函示規定，其申請建築自應由受託人出具相關同意證明文件，無需審查信託內容及檢附委託人之同意證明文件。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：內政部法規委員會、本部營建署都市更新組、本部營建署建築管理組

2016/02/23
交15:09章

二. 【新竹市建築管理相關自治法規草案】異動內容，繼續追蹤。

三. 《農業發展條例》、《都市計畫法臺灣省施行細則》、《建築法》，執行介面討論：

(一) 按依《中央法規標準法》第 16 條規定：「法規對於其他法規所規定之同一事項而為特別之規定者，應優先適用之，其他法規修正後，仍應優先適用。」此即「特別法優於普通法」適用原則。

【法務部 102 年 03 月 19 日法律字第 10200042350 號】

<https://mojlaw.moj.gov.tw/LawContentExShow.aspx?id=FE257290&type=E&keyword=&etype=etype3>

【都市計畫法臺灣省施行細則】第 29 條第 3 項都市計畫農業區建蔽率規定：「第一項所定農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施之項目由農業主管機關認定，並依目的事業主管機關所定相關法令規定辦理，且不得擅自變更使用；農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之六十，休閒農業設施之建蔽率不得超過百分之二十、自然保育設施之建蔽率不得超過百分之四十。」。

<https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0070012&flno=29>

參、營造業法及新竹市營建剩餘土石方處理自治條例

一. 公共工程土石方，12 月份宣導勾稽事宜。

二. 營造業法業務 - (110.11.1 起) 線上申辦 - 雲端化，人力資源協助事宜。

三. 聯單電子化 / APP (系統硬體設備-GPS) 整合事宜，GPS / 去後端化修法事宜，繼續追蹤。

肆、跨科別事務：略。

伍、文書程序、應附書表、體例格式：

一. 111 年 1 月 1 日，新表格/措施，彙整確認，繼續追蹤：

- (一) 【建造執照附表(30項)】。
- (二) 【新竹市開發場址涉《文化資產保存法》管制事項申報表(稿)】。
- (三) 【建築線申請書(直式橫書)】。
- (四) 【航道管制地區(新建/改建)建築物申請書】110.9.27版。
- (五) 【非都市土地使用管制規則第22條第1項規定自主檢核表】110.9.27版。
- (六) 經濟部標準檢驗局【應施檢驗建築用防火門商品之相關檢驗規定】，舊版檢驗標準維持自111年1月1日起停止適用，即自111年1月1日起，依舊版檢驗標準申請者，不予登錄或延展。
- (七) 免再以光碟片提供【政府建物測量與建築管理聯繫作業要點】圖資給地政處。
- (八) 智慧化案件操作(APP)系統，全面實施事宜。

二. 新竹市建築管理業務，智慧化案件操作(APP)已上線，目前開放徵求試用者，歡迎營建產業相關業者電話洽詢，許小姐，03-5282064，預計自111.1.1起，全面實施，政風處聯合稽核說明。

三. 無障礙步行友善環境

- (一) 【騎樓或無遮簷人行道(未施工前)】加註
建築物設有騎樓或無遮簷人行道，應依《建築法》第43條第2項、《新竹市都市計畫區騎樓設置標準》第5條第1項、《建築技術規則建築設計施工編》第57條第1項規定辦理。
- (二) 【騎樓或無遮簷人行道(已報竣)】加註
依《行政程序法》第93條規定，本案騎樓或無遮簷人行道，領得使用執照後，若有礙公共安全、公共交通或市容觀瞻，經通盤檢討後，應無

陸、新竹市建築管理業務，推動注意事項：

- 一. 110年底，設計監造建築師，申請書圖更正，次數記點總結算，辦理教育訓練說明會議事宜。目前超過2點者，目前累積4位。

柒、建築檔案資料保存及資訊化事項:略。

捌、委員會待審案件統計情形:略。

附件一：

航道管制地區(新建/改建)建築物申請書(稿)

110.9.27版

主旨：為航道管制地區(新建/改建)建築物，請核轉相關機關辦理。

說明：

一、民現有座落新竹市 段 小段 地號土地，
因需(新建/改建)建築物，規劃地上 層 棟 戶，寬 公尺、
長 尺、高 公尺，建造種類為 造。

二、該基地係屬航道管制地區內，務須申請 懇請 鈞府核轉有關機關
准予建築，實感德便。

五、附件：

- (一) 建築物位置、平、立面規劃示意圖。
- (二) 土地登記簿謄本。
- (三) 地籍圖謄本。
- (四) 土地使用同意書。
- (五) 絕對高程(以上附件各二份)

此致

國軍第三作戰區指揮部、新竹市政府

申請人： (簽章)

住址：

連絡電話：

非都市土地使用管制規則第 22 條第 1 項規定自主檢核表

110.9.27 版

開發許可(計畫)名稱		
建築基地位置	鄉(鎮、市、區) 段 小段 號等 筆	
非都市土地使用管制規則第 22 條第 1 項規定	認定原則	檢核結果 (由建築師或建築師及專業工業技師簽證檢討申請案是否符合標準)
第一款：增、減原經核准之開發計畫土地涵蓋範圍	開發基地因地籍測量、分割誤差或誤植等原因，致超出或小於原核准開發計畫土地範圍，而影響原核准開發計畫內容；如未超出或小於原核准之土地範圍，則非屬所定增、減原經核准之開發計畫土地涵蓋範圍。	
第二款：增加全區土地使用強度或建築高度	增加原核准開發計畫全案總樓地板面積。	
	增加建築用地面積與其建蔽率及容積率。	
	增加汽(機)停車位數。	
	增加公共設施可容納之人口數。	
	因建築形式改變致增加建築物高度。 其他經直轄市、縣(市)政府認定有影響公共視野景觀品質或原核准之整體景觀風貌。	
第三款：變更原開發計畫核准之主要公共設施、公用設備或必要性服務設施	指變更原開發計畫核准基地內之不可開發區區位及面積、保育區面積、工業區主要道路、其他案件類型路寬八公尺以上直接連通主要進出口之道路、緊急連外道路之路線、滯洪設施、污水處理設施、學校用地或公用停車場等，經直轄市、縣(市)政府認定公共設施變更後妨礙其正常功能。	
第四款：原核准開發計畫土地使用配置變更之面積已達	指調整變動原開發計畫核准基地內之土地使用區位之配置達原核准開發面積二分之一或大於二公頃(如土地使用計畫住宅用地	

<p>原核准開發面積二分之一或大於二公頃</p>	<p>面積一點五公頃與公園用地面積一點五公頃之區位互換調整)。但不包括第二十二條第一項第一款規定增、減原經核准之開發計畫土地涵蓋範圍之情形。</p>	
<p>第五款：增加使用項目與原核准開發計畫之主要使用項目顯有差異，影響開發範圍內其他使用之相容性或品質</p>	<p>指未變更興辦事業計畫性質，增加容許使用項目，無第二十二條第一項第一款至第四款情形，其增加之使用項目與原核准開發計畫之主要使用項目顯有差異（如住宅社區增加商業、服務業等使用項目），經直轄市或縣（市）政府認定該項目之增加，有影響開發範圍內其他使用之相容性或品質。</p>	
<p>第六款：變更原開發許可或開發同意函之附款</p>	<p>指變更區域計畫擬定機關作成開發許可或同意處分之附款內容。</p>	
<p>第七款：變更開發計畫內容，依相關審議作業規範規定，屬情況特殊或規定之例外情形應由區域計畫委員會審議</p>	<p>指變更開發計畫內容，依非都市土地開發審議作業規範規定，屬情況特殊或規定之例外，應由區域計畫委員會審議之情形（如非都市土地開發審議作業規範總編第二十六點基地聯絡道路寬度、第二十七點第二款交通改善計畫，或專編第一編住宅社區第五點第二項山坡地住宅社區街廓形狀等）。</p>	

【起造人】

【姓名】

【法定代表人】

【電話】

【傳真或 e-mail】

【國民身分證統一編號或營利事業統一編號或扣繳單位統一編號】

【通訊處】 縣（市） 鄉（鎮、市、區） 路（街） 段 巷 弄 號 樓（室）

【設計人】

【姓名】

【開業證書字號】

【事務所名稱】

【電話】

【事務所地址】

簽章

中華民國○年○月○日