

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11月4日

發文字號：府都建字第1100165985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25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11月10日
文	第 1214 號

# 110年10月25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、「建築基地」與「都市計畫道路」間，夾有「現況『未鋪設柏油』或『未開闢人行道』」之細長帶狀住宅區（商業區、科專區…等）土地，指示(定)建築線態樣、程序，第二次討論，會辦(簽)公共設施主管機關。

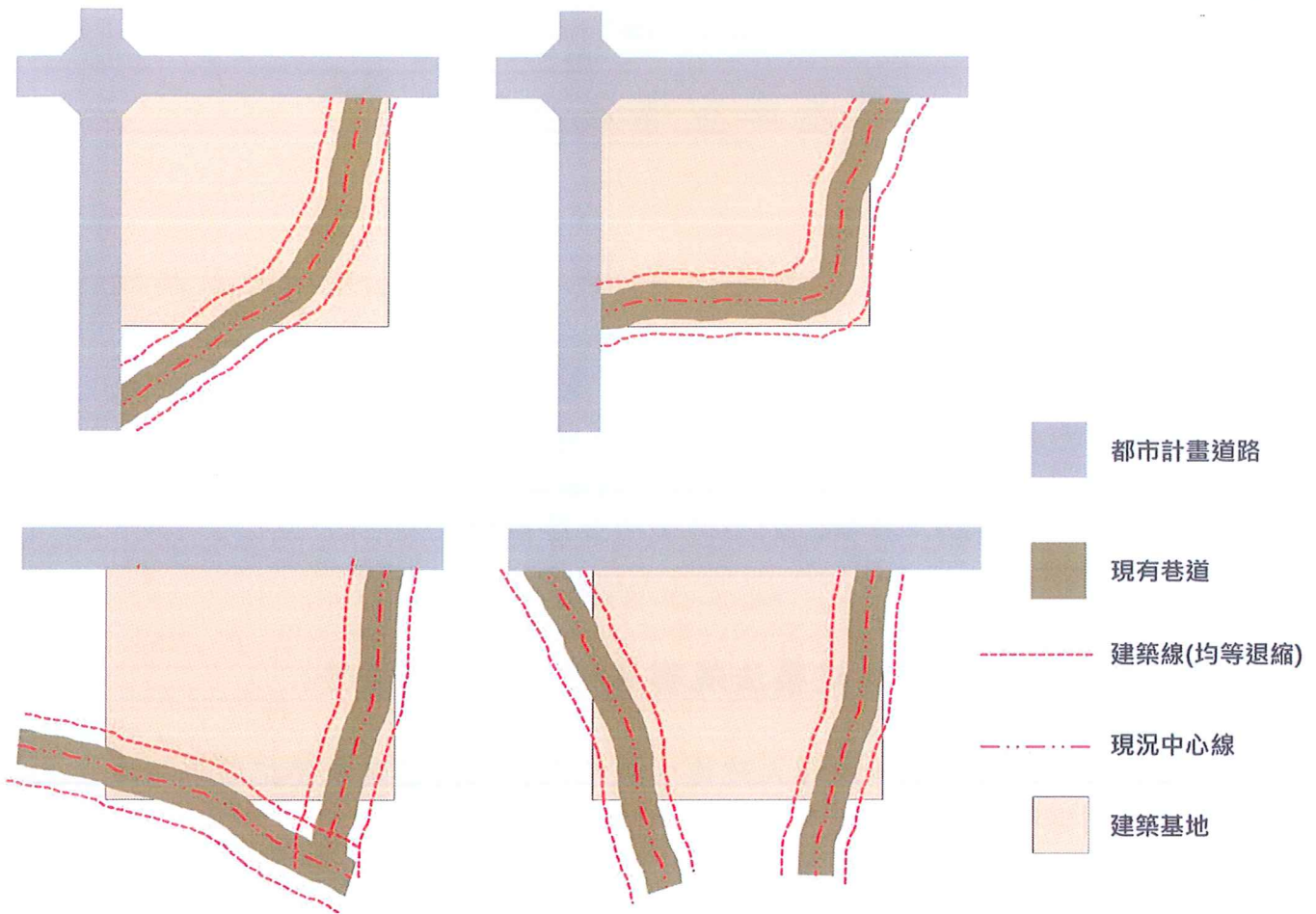
## 貳、相關法規、函釋宣導及建築法規聯席研討會提案案件：

- 一. 申請建築許可，涉及土地所有權人歿後，繼承人於未辦畢繼承登記前申請建築，對於土地權利證明文件執行疑義，初步討論：
  - (一) 態樣一：掛件前，所有權人歿。
  - (二) 態樣二：掛件後，所有權人歿（程序中，如何變更申請人）。
 內政部 109.10.22 台內營字第 1090815299 號，有關「土地法第三十四條之一執行要點」與核發建築執照相關疑義  
[http://www.arcnet.org.tw/Upload/20201112183029\\_60111.pdf](http://www.arcnet.org.tw/Upload/20201112183029_60111.pdf)

【法務部】110.1.29，法律字第 11003501050 號  
 建築基地繼承人於未辦畢繼承登記前申請建築，足使該土地之使用產生永久性之變更，核屬事實上之處分，依民法第 828 條第 3 項規定，應得共同共有人全體之同意。  
<https://mojlaw.moj.gov.tw/LawContentExShow.aspx?media=print&id=FE346801&type=E>

【法務部】110.5.11，法律字第 11003505750 號  
 有關建築基地繼承人於未辦畢繼承登記前，得否由全體繼承人出具土地使用權同意書作為該建照之土地權利證明文件，供部分繼承人或非繼承人據以申請建築疑義。  
<https://mojlaw.moj.gov.tw/LawContentExShow.aspx?type=e&id=FE348965>

- 二. 《新竹市建築管理自治條例》第 5 條第 1 項第 3 款，建築基地正面臨接計畫道路或現有巷道，側面或背面臨接現有巷道者，於申請指定建築線時，應一併指定該巷道之建築線或邊界線，其側面或背面在現有巷道部分及退讓之土地，得以空地計算，初步討論。



三. 提醒相關公會團體知悉，因應:高雄-城中城火災-相關法令規定，違規使用出租小套房，相關事項：

六層以上之集合住宅（公寓）/ 供公眾使用建築物之範圍。

<https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E6%B6%88%E6%81%AF/%E6%B3%95%E8%A6%8F%E5%85%AC%E5%91%8A/10560-%E4%BE%9B%E5%85%AC%E7%9C%BE%E4%BD%BF%E7%94%A8%E5%BB%BA%E7%AF%89%E7%89%A9%E4%B9%8B%E7%AF%84%E5%9C%8D.html>

集合住宅：具有共同基地及共同空間或設備。並有三個住宅單位以上之建築物。

<https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0070115&flno=1>

集合住宅、住宅任一住宅單位（戶）之任一樓層分間為六個以上使用單元（不含客廳及餐廳）或設置十個以上床位之居室。

<https://glrs.moi.gov.tw/LawContent.aspx?id=GL001080>

四. 【新竹市建築管理相關自治法規草案】異動內容，繼續追蹤。

## 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, 座位安排事宜。
- 三. 北臺區域營建剩餘土石方區域聯防研商機制(動北臺區域營建剩餘土石方區域聯防研商)會議, 繼續追蹤。
- 四. 中央聯單電子化 / 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：

- 一. 提醒相關產業公會團體知悉注意【工務處雨汙水出流許可業務介面】：
  - (一) 本市新、增、改建之建築物, 其雨污水出流管制計畫, 均應檢附下水道主管機關(工務處)之許可函後, 始得申領【建照】及【使照】。
  - (二) 建築行為人之「汙水排放流向」及「切換閥設置」, 應依下水道主管機關(工務處)規定及要求事項辦理。

#### 伍、文書程序、應附書表、體例格式：

- 一. 新澆置混凝土構件可能因強烈地震而局部受損, 造成鋼筋握裹力減低, 未能達到原設計強度之現象, 應予重視並嚴加檢測補強。地震前 7 日內澆置之混凝土應依據下列因素選定構件詳細檢測所在地之震度超過一定級數(如四級以上)。  
【公共工程遭受地震後, 各機關檢查公共工程設施應注意事項】  
<https://www.rootlaw.com.tw/LawArticle.aspx?LawID=A040340001013500-0990323>
- 二. 內政部 91.4.15 內授營建管字第 0910082909 號函釋、102.1.1 內授營建管字第 1020811761 號函說明三(略以):「對地震之震度達 4 級以上地區施工中建築物, 於地震前 7 日內有澆置混凝土行為者, 請責成該工程起、承、監造人, 針對該樓層結構安全檢測, 並應將檢測成果報該管主管建築機關備查, 俾確保公共安全。」。

新北市案例：110.1.4 方式(正式發函給各公會及副知營建署)

<https://www.ntcaa.org.tw/Content/Files/News/0587efd03be848a2991ab4808b120941.pdf>

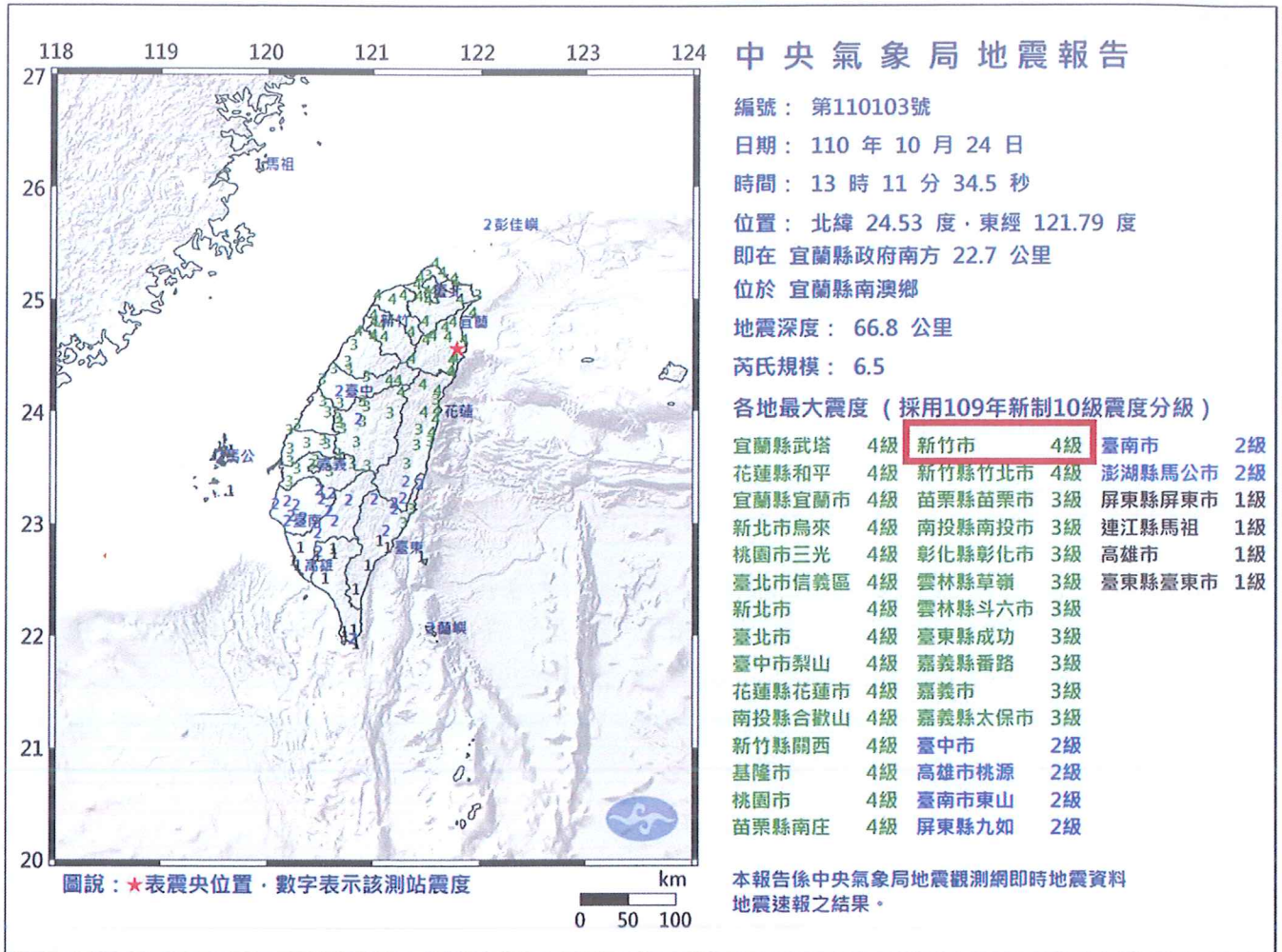
臺北市案例：震度四級地震建管處呼籲民眾注意建築物安全維護(2020.12)

[https://dba.gov.taipei/News\\_Content.aspx?n=D633BAA019C40BE8&s=7C5764DA31627398](https://dba.gov.taipei/News_Content.aspx?n=D633BAA019C40BE8&s=7C5764DA31627398)

台中市案例：2021.4 執行案例。震度逾 4 級地區 施工中建物應交安全證明書

<https://www.taichung.gov.tw/1769567/post>





三. 【以輔導、協助、勸告、建議或其他不具法律上強制力之方法】，如：位於非都市土地(新訂擴大都市計畫範圍)、全部或一部位於地質敏感區…等，案例討論。

當 A、B 二種方式均合法。A 方式較保守、B 方式未來較易發生爭議時：

【一】：行政機關直接同意採用 A 方式。

【二】：行政機關建議採用 A 方式，由申請人主張要用 B 方式。

四. 建築行為處理程序中，「申請建造執照之日」起至「發給使用執照」或「依法註銷其申請案件」以前，變更起造人，案例討論：

(一) 原起造人：涉及違反本法其他規定或基於本法所發布之命令，待解決事項。

(二) 新起造人：是否有承受義務？是否需先完成裁罰事項，始得同意變更。

【案例一】：原起造人違反裁罰案件 → 申請變更：新起造人(○○建設、○○建經公司、○○金控公司)。罰金繳納、變更設計、公共安全交通衛生等，管理維護責任及義務，劃分方式？

【案例二】：原起造人-建照逾期(未解除套繪)，新起造人-重新申請建築 (1. 申請解除套繪管制。2. 重新申請新套繪管制)權責劃分？

【案例三】：原拆除人-拆除執照(發生鄰房損害賠償疑義)，產權移轉，新起造人-重新申請建築。

因案涉事實認定，宜由就個案情形為具體判斷，允由主審就具體資料、工程圖樣及說明書，就其個案實際情形查明研議。

五. 建照預審案件，若屬變動程度一定規模以下，免再提會審議，請設計人製作差異對照表，製作新版前後差異對照計畫書，執行討論。  
(本府 109.8.13 府都建字第 1090121099 號「新竹市建造執照預審小組第 431 次審議會」審議會議第三案決議事項。)

六. 未申領建築執照，擅自建築完成並已補領建造執照之建築物，應如何申領使用執照案，初步討論。

【內政部營建署函 88.01.05. 營署建字第 59375 號】

起造人既已無法覓得原承造人，且建築物係多年前完工，申報開工及勘驗手續已失去意義，准予免辦，申請使用執照時，承造人欄亦免由承造人會章。惟補辦建照之設計建築師必須負責檢討設計圖樣是否符合法規，是否與現場相符。並依左列方式檢具建築物之結構安全證明書、申請核發使用執照：

(一) 非供公眾使用建築物，由設計建築師簽證負責或交由建築師公會、土木技師公會、結構技師公會鑑定。

(二) 供公眾使用建築物由設計建築師簽證負責外，應再經建築師公會或土木技師公會、結構技師公會鑑定。

<https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E8%A8%8A%E6%81%AF/%E5%88%97%E5%8D%B0/16576.html?tmpl=print&print=1>

七. 111 年 1 月 1 日，新表格/措施，彙整事宜：

(一) 書表：【建造執照附表(29 項)】。

(二) 書表：【建築線申請書(直式橫書)】。

(三) 書表：【航道管制地區(新建/改建)建築物申請書】110.9.27 版。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 智慧化案件操作(APP)系統，全面實施事宜。

(七) 建築物地籍套繪圖線上系統，試辦由申請人在事務所或居家辦公上傳，免至市府臨櫃辦理。

八. 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。

## 陸、新竹市建築管理業務，推動注意事項：

一. 重要輿情:略。

二. 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