

正本

檔 號：

保存年限：

新竹縣政府 函

302

新竹縣竹北市縣政五街32巷8號8樓-2

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號

承辦人：建築管理科18

電話：03-5518101分機2689

傳真：03-5586160

受文者：社團法人新竹縣建築師公會

發文日期：中華民國111年7月5日

發文字號：府工建字第1113635243號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：檢送本府111年5月31日召開「111年度新竹縣、市、科學園區建築法規聯席研討」會議紀錄乙份，請查照。

說明：

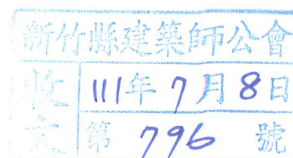
- 一、依據本府111年5月16日府工建字第1113633724號開會通知單續辦。
- 二、隨函檢附旨揭會議紀錄一份供參。

正本：科技部新竹科學園區管理局、新竹市政府都市發展處、社團法人新竹縣建築師公會、社團法人新竹市建築師公會、新竹縣不動產開發商業同業公會、新竹市不動產開發商業同業公會

副本：本府工務處建築管理科04、本府工務處建築管理科08、本府工務處建築管理科09、本府工務處建築管理科17、本府工務處建築管理科18、本府工務處建築管理科(均含附件)

縣長楊文科

本案依分層負責規定授權業務主管決行

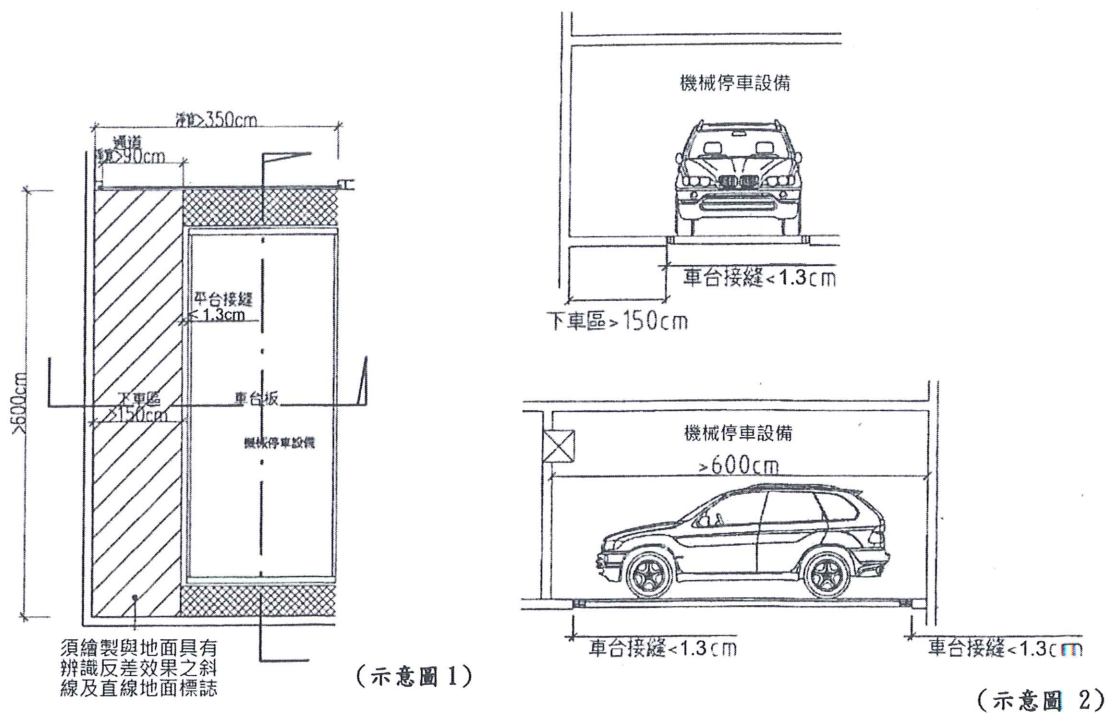


111 年 5 月份 新竹縣、市、科學園區建築法規聯席研討會

提案一：有關無障礙汽車停車位能否以機械停車設備設置，提請討論。

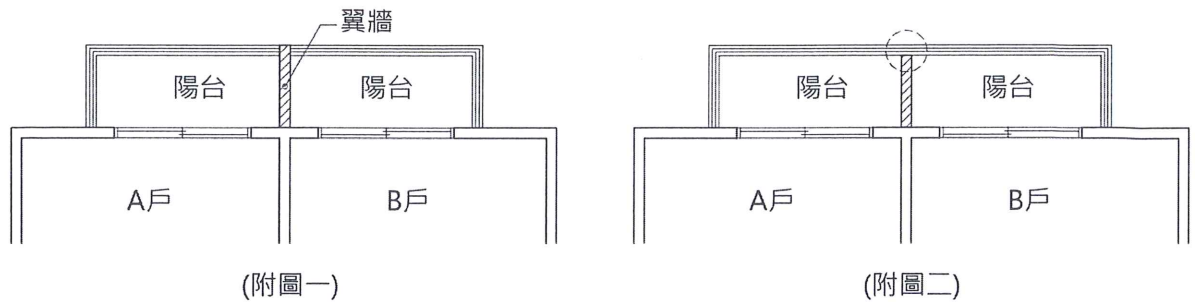
說明：如因基地狹小或地形特殊，以致設置平面式無障礙汽車停車位有困難者，能否以機械式無障礙汽車停車位設置。

公會建議：建議得參考台北市無障礙機械停車設備圖例設置。



決議：個案需要由設計建築師參考台北市無障礙機械停車設備圖例設置，並經本縣建築師公會協檢小組審查，另新竹市政府及科學園區管理局由無障礙審議小組審查。

提案二：有關分戶陽台翼牆部分(附圖一)是否需增築至上層樓板下緣執行疑義，
提請討論。



公會建議：依建築技術規則規定分戶陽台翼牆部分仍應增築至上層樓板下緣；但
因應立面設計需求，建議得放寬陽台欄杆設置於翼牆外緣(附圖二)。

決議：依建築技術規則規定分戶陽台翼牆部分(附圖一)應增築至上層樓板下緣；
倘因應立面設計需求，陽台欄杆設置於翼牆外緣(附圖二)仍應符合建築技
術規則相關規定。

提案三：有關起造人持有私設通路部分土地，可否不需出具通行同意書申請建造
執照執行疑義，提請討論。

說明：

- (一)私設通路連接建築線後之多筆建築土地，先後申請建造建物，有保存登記
但無使用執照，私設通路為各建築基地所有權人共有，而後某一基地申請
重建，是否能免由該私設通路其他共有人出具通行同意書，申請時為私設
通路所有權人即可。
- (二)檢附111.3.9營署建管字第1111048171號函釋。

公會建議：請承辦單位確認是否符合新竹縣、市建築管理自治條例規定。

決議：請縣市政府建管單位依其建築管理自治條例相關規定辦理。

內政部營建署 函

機關地址：105404臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：張譯云

聯絡電話：02-87712699

電子郵件：yyun2000@cpami.gov.tw

傳真：02-87712709

300

新竹市鐵道路2段76號B1

受文者：陳俊宏建築師事務所

發文日期：中華民國111年3月9日

發文字號：營署建管字第1111048171號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

(請至本署附件下載區<http://docDL.cpami.gov.tw/>下載附件，驗證碼：4BWGFV)

主旨：有關共有私設通路，除有民法第818條規定所稱「契約另有約定」情形外，各共有人基於其所有權地位，於無害他共有人對於該共有土地行使權利前提下，而為通行使用，無須經其他共有人同意之執行疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴事務所111年1月24日建宏字第001號函。
- 二、有關來函所附法務部106年6月29日法律字第10603507250號函，本部業依據該函於106年7月10日台內營字第1060810205號函就本部95年3月10日台內營字第0950801069號函執行方式函釋在案（如附件），旨揭疑義請依上開函釋辦理。至個案事實認定，係屬當地直轄市、縣（市）主管建築機關權責，如仍有疑義，請逕洽當地主管建築機關釐清。

正本：陳俊宏建築師事務所

副本：本署建築管理組

署長 吳欣修

第1頁，共1頁

內政部 函

機關地址：10017臺北市徐州路5號

聯絡人：吳惠如

聯絡電話：02-87712345分機2691

傳真：02-87712709

受文者：建築管理組

發文日期：中華民國95年3月10日

發文字號：台內營字第0950801069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：為共有土地經法院判決分割確定，其中部分土地售予他人後，其申請建造執照時得否免檢附共有之私設道路土地使用權同意書乙案，復請查照。

說明：

- 一、復本部營建署案陳貴府94年12月27日府建管字第0940163665號函。
- 二、按共有土地經法院分割判決確定，其中並分割出一筆土地作為私設道路，起造人如係該私設道路土地共有人之一，應無須再檢附該私設道路其他共有人出具之同意書即可申請建築，本部86年8月26日台86內營字第8681553號函已有明示。共有私設通路之分割留設，既係供參與法院判決分割之土地通行使用，本案非訴訟當事人如取得部分土地及原應有部分比例之私設道路所有權，得依本部上開號函示，免檢附該私設道路其他共有人出具之同意書申請建築。

正本：宜蘭縣政府

副本：內政部法規委員會、本部營建署資訊室（刊登網站）、建築管理組

部長 李逸洋

一頁

內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)
聯絡人：廖志明
電話：02-87712691
電子郵件：halbert@cpami.gov.tw
傳真：02-87712709

受文者：建築管理組

發文日期：中華民國106年7月10日

發文字號：台內營字第1060810205號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關本部95年3月10日台內營字第0950801069號函，執行1案，請查照。

說明：

- 一、依據法務部106年6月29日法律字第10603507250號函辦理。
- 二、按建築法第42條規定：「建築基地與建築線應相連接，...。」；另按本部71年9月29日台內營字第110154號函示：「建築基地應與建築線相連接，其有未連接者，應得以私設通路連接後建築。該私設通路如係鄰地或他人所有者，應經該所有權人同意後使用之，並於申請建造執照時檢附審核。」直轄市、縣（市）政府已於公（發）布之建築管理自治條例（自治規則）定有明文；又按本部88年3月2日台（88）內營字第8872403號函修正「A12-4土地使用權同意書」格式：「茲有○○○等○人，擬在下列土地建築.....，業經○○○等人完全同意，為申請建造（雜項）執照特立此同意書為憑。」及註4「如土地僅同意供通行使用，不計入基地面積者，應於



備註欄敘明。」是私設通路所有權人出具之土地使用權同意書，係提供建築基地申請建築及後續通行使用。

三、按本部86年8月26日台（86）內營字第8681553號函釋：

「……法院……就共有土地之分割判決確定，其中並割出一筆土地作為私設道路，且各按原應有部分比例保持共有。是本案起造人如係該私設道路土地共有人之一，應無須再檢附該私設道路其他共有人出具之同意書即可申請建築。」；另按本部旨揭函釋：「……86年8月26日台86內營字第8681553號函已有明示。共有私設通路之分割留設，既係供參與法院判決分割之土地通行使用，本案非訴訟當事人如取得部分土地及原應有部分比例之私設道路所有權，得依本部上開號函示，免檢附該私設道路其他共有人出具之同意書申請建築。」；又按法務部上開106年6月29日函釋：「次按民法第818條規定：

『各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權。』上開規定所稱『契約另有約定』，係指共有物分管契約（或分管協議），法院判決不屬之。又依上開規定，除共有人間就共有物之使用收益權能之分配另有分管協議外，各共有人無論其應有部分之多少，均得就共有物之全部，於無害他共有人之權利限度內，按其應有部分行使其使用收益之權（本條立法理由、最高法院51年台上字第3495號民事判例及謝在全著，民法物權論（上），99年9月，修訂5版，第491頁參照）。準此，本件所詢共有私設通路，除有前開民法第818條規定所稱『契約另有約定』之情形外，各共有人基於其所有權人之地位，於無害他共有人對於該共有土地行使權利之前提下，而為通行使用，無須經其他共有人同意；各共有人應有比例之多寡，與基於其所有權而為通行使用無關。」。

四、綜上，倘經法院判決分割之共有私設通路，主要目的係



供參與分割後之土地通行及申請建築使用，非訴訟當事人如取得土地所有權（分割後之土地及部分比例之私設通路所有權），惟私設通路所有權未達原法院判決之應有部分比例時，除有民法第818條規定所稱「契約另有約定」之情形外，非訴訟當事人基於其所有權人之地位，於無害他共有人對於該共有土地行使權利之前提下，而為通行使用，無須經其他共有人同意，並得依本部86年8月26日及95年3月10日函釋，免檢附該私設通路其他共有人出具之同意書申請建築。

正本：科技部新竹科學工業園區管理局、科技部中部科學工業園區管理局、科技部南部科學工業園區管理局、交通部臺灣區國道高速公路局、經濟部加工出口區管理處、經濟部水利署臺北水源特定區管理局、行政院農業委員會屏東農業生物技術園區籌備處、玉山國家公園管理處、金門國家公園管理處、雪霸國家公園管理處、墾丁國家公園管理處、太魯閣國家公園管理處、陽明山國家公園管理處、海洋國家公園管理處、台江國家公園管理處、6直轄市政府、臺灣14縣（市）政府、連江縣政府、金門縣政府

副本：立法委員趙正宇國會辦公室、法務部、內政部法規委員會、營建署公關室、建築管理組

部長 葉俊榮

提案四：有關火災過程中因救災需要而拆除部分結構，後續申請拆除執照是否涉及擅自拆除罰鍰執行疑義，提請討論。

公會建議：該拆除部分實為救災需要，建議不應納入擅自拆除範疇。

決議：拆除部分如屬救災需要，則非屬擅自拆除範疇及免予擅自拆除罰款。

提案五：有關住宅、集合住宅未設計挑空者，其樓層高度超過建築技術規則建築設計施工編第 164 條之 1 規定執行疑義，提請討論。

說明：

- (一)按營建署97.8.11營署建管字第0970039062號函釋「……將超過規定高度之樓層重覆計入容積率乙節，查樓層高度非屬前開條文所稱挑空，並無該第164條之1第2項之適用，且有建築物層數計算爭議，是本案仍請依該第164條之1第3項規定檢討辦理。」、及111.3.7營署建管字第1111045503號函釋。
- (二)有關住宅與集合住宅未設計挑空者，設計之樓層高度須超過164-1條第3項規定，如不得採重覆計入容積率換取樓層高度限制方式，是否已嚴格限制住宅與集合住宅空間機能與設計需求。

公會建議：建議得將樓層高度超過規定之空間，計入容積樓地板面積，但不計入工程造價樓地板面積、及樓層數之方式。

決議：住宅、集合住宅用途建築物樓層高度依內政部營建署 111 年 3 月 7 日營建管字第 1111045503 號函說明二所指內政部 108 年 11 月 4 日台內營字第 1080818187 號令修正建築技術規則建築設計施工編第 164 條之 1 第 4 項及第 5 項規定內容辦理，又個案有建築結構或空間需求特殊性者，經本府建造執照預審小組審查同意者，依其審定結果辦理。

內政部營建署 函

機關地址：105404臺北市松山區八德路2段342號
聯絡人：廖志明

聯絡電話：02-87712691

電子郵件：halbert@cpami.gov.tw

傳真：02-87712709

302

新竹縣竹北市縣政五街32巷8號8樓之2

受文者：社團法人新竹縣建築師公會

發文日期：中華民國111年3月7日

發文字號：營署建管字第1111045503號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關住宅、集合住宅未設計挑空者，其樓層高度超過建築技術規則建築設計施工編第164條之1規定執行疑義1案，復請查照。

說明：

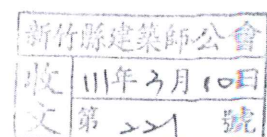
一、復貴會111年1月27日建師竹縣字第111011號函。

二、旨揭樓層高度執行疑義，查本部108年11月4日台內營字第1080818187號令修正建築技術規則建築設計施工編第164條之1第4項及第5項規定：「第一項用途建築物未設計挑空者，地面一層樓層高度不得超過四點二公尺，其餘各樓層之樓層高度均不得超過三點六公尺。但同一戶空間變化需求而採不同樓板高度之構造設計時，其樓層高度最高不得超過四點二公尺。」、「……前項規定之樓層高度限制，經建造執照預審小組審查同意者，得依其審定結果辦理。」已有明文，並得據以執行。如有個案認定疑義，請檢具具體書圖文件，逕向建築物所在地主管建築機關洽詢。

正本：社團法人新竹縣建築師公會

副本：本署建築管理組

署長 吳欣修



提案六：有關私設通路設置汽車迴車道執行疑義，提請討論。

說明：單向出口私設通路分岔不同方向，其中一岔路(A點)私設通路長度自建築線起算超過三十五公尺，但其倒車距離小於三十五公尺內前方已設置迴車道，則該岔路(A點)是否仍需另再重新自建築線起算設置迴車道。



公會建議：單向出入口設置之迴車道35M範圍認定，建議應包括前後左右範圍，不應侷限於迴車道後方之範圍。

決議：依建築技術規則設計施工編第二條圖例檢討，迴車道檢討 35M 範圍得包括前後左右，不侷限於迴車道後方之範圍。

臨時動議一：新竹縣、新竹市不動產開發商業同業公會-建請新竹縣、新竹市政府修正「建築管理自治條例」，增加期限，如說明，請討論。

說明：

- 一、在此特別感謝新竹縣、新竹市政府近幾年來面對營建缺工、缺料以及新冠肺炎疫情衝擊等影響下，109年及110年均同意給予自動延長竣工期限1年，無須經申請程序得自動延長，111年尚待核定中。
- 二、111年國內新冠肺炎疫情擴大依然嚴峻，同時近期俄羅斯、烏克蘭戰爭造成國際原物料大漲，對營建產業營運產生更的嚴重影響。
- 三、營造業由於缺工、缺料以及營造原物料價格大漲，營建成本難以估計，營造廠趨於謹慎保守，甚至乾脆不接案，「不做不會虧，做了就可能會虧錢。」，造成起造人無法發包，影響工程進度。
- 四、內政部地政司於今年5月21日發布，預售屋不得逕以建照展期為由順延完工，內政部進一步說明，因天災地變等不可抗力事由，致賣方不能施工，或因政府法令變更或其他非可歸責於賣方的事由發生時，其影響期間得順延取得使用執照期限。建照展期為行政管理措施，並不影響預售屋買賣契約取得使用執照期限的民事契約效力，賣方不得逕以建照展期要求消費者無條件配合順延契約約定之取得使用執照期限。
- 四、近期由於起造人無法按時竣工，所產生的交易爭議逐漸增加，易造成消費者與起造人之紛爭演變為訴訟，浪費行政與法律資源。
- 五、綜前所述，建請 新竹縣、新竹市政府同意修正「建築管理自治條例」，增加工期，降低爭議與糾紛。
- 六、提請討論。

決議：請新竹縣、市政府自行研議辦理。

新竹縣建築管理自治條例修正建議（草案）

建議修正條文	原條文	說明
第二十四條 主管建築機關依本法第五十三條核定建築期限時，以六個月為基數，另依下列規定增加日數： 一、地下層每層四個月。每層超過一千平方公尺部份，每達五百平方公尺增加一個月。 二、地面各樓層每層<u>四個月。每層超過一千平方公尺部份，每達五百平方公尺增加一個月。</u> 三、雜項工程<u>六個月</u>。前項建築期限，如因構造特殊、施工困難、工程鉅大或情形特殊顯有增加日數之必要者，得視實際需要，酌予增加。第一項建築期限以開工之日起算。	第二十四條 主管建築機關依本法第五十三條核定建築期限時，以六個月為基數，另依下列規定增加日數： 一、地下層每層四個月。每層超過一千平方公尺部份，每達一千平方公尺增加一個月。 二、地面各樓層每層三個月。 三、雜項工程三個月。前項建築期限，如因構造特殊、施工困難、工程鉅大或情形特殊顯有增加日數之必要者，得視實際需要，酌予增加。第一項建築期限以開工之日起算。	1. 為因應目前營建市場缺工嚴重、人才斷層，嚴重影響建案竣工建築期限，建請增加工期。 2. 為因應營建工人感染新冠肺炎，群聚效應造成工地現場無法施工、工程延宕，建請增加工期。 3. 為因應俄、烏大戰造成全球營建原物料缺與新冠肺炎影響影全球航運，建築材料無法進口，造成營建工地現場待料無建材可以施工，建請增加工期。 4. 為因應營造業由於缺工、缺料以及營造原物料價格大漲，營建成本難以估計，營造廠趨於謹慎保守，甚至乾脆不接案，「不做不會虧，做了就可能會虧錢。」，造成起造人無法發包，影響工程進度。 5. 為避免建築工程無法於法定期限內竣工，請領使用執照與交屋，造成消費者與起造人之紛爭演變為訴訟，浪費行政與法律資源，建請增加工期。

直轄市、縣、市政府建築管理自治條例建築期限彙整表-111.05

縣市	基數	地下層	地上層	雜項工程	備註
臺北市		4 個月	3 個月	9 個月	
新北市	3 個月	5 個月	3 個月	9~36 個月	
	一、地下層、地面層：樓地板面積超過 1 千平方公尺者，每增加 5 百平方公尺，增加 1 個月。 二、雜項工作物：工程造價於新臺幣 2 千 5 百萬元以下者，9 個月；超過新臺幣 2 千 5 百萬元至新臺幣 5 千萬元以下者，二年；超過新臺幣 5 千萬元者，三年。 三、建築期限以開工之日起算，最長以 10 年為限。				
桃園市	4 個月	6 個月	3 個月	4 個月	
	一、地下層、地面層：樓地板面積超過 1 千平方公尺者，每增加 5 百平方公尺，增加 1 個月。 二、雜項工程水土保持工程得增加至六個月。 三、建築期限以開工之日起算，最長以 10 年為限。				
臺中市	6 個月	5 個月	3 個月	4 個月	
臺南市	一、五層樓以下建築物以 6 個月加計地下層每層 4 個月及地上層每層 3 個月。 二、六層樓以上： (一)十五層以下及地下層，每層 4 個月 (二)十六層以上，每層 3 個月 三、雜項工作物施工期限，以 1 年為限。 建築工程期限未達 1 年者，以 1 年計。				
高雄市	一、五層樓以下建築物以 6 個月加計地下層每層 4 個月及地上層每層 3 個月。 二、六層樓以上： (一)十五層以下及地下層，每層 4 個月 (二)十六層以上，每層 3 個月 三、雜項工作物施工期限，以 1 年為限。 建築工程期限未達 1 年者，以 1 年計。				
新竹縣	6 個月	4 個月 (每層超過 1000 m ² 部分，每達 1000 m ² 增加 1 個月)	3 個月	3 個月	

新竹市	6 個月	4 個月 (每層超過 1000 m ² 部分，每達 1000 m ² 增加 1 個月)	3 個月	3 個月	
苗栗縣	6 個月	4 個月 (每層超過 1000 m ² 部分，每達 1000 m ² 增加 1 個月)	3 個月	3 個月	
彰化縣	6 個月	4 個月	3 個月	3 個月	
南投縣	3 個月	4 個月 (每層超過 2000 m ² 部分，每達 2000 m ² 增加 1 個月)	2 個月	3 個月	
雲林縣	3 個月	6 個月	4 個月	4 個月	
嘉義縣	3 個月	4 個月	3 個月	4 個月	
嘉義市	3 個月	4 個月 (每層超過 2000 m ² 部分，每達 2000 m ² 增加 1 個月)	5 層以下各層樓每 層 2 個月 6 層樓以上各樓層 每層 3 個月	3 個月	
屏東縣	3 個月	4 個月	3 個月	3 個月	
基隆市	3 個月	4 個月	3 個月	6 個月	
宜蘭縣	6 個月	4 個月	3 個月	3 個月	
花蓮縣	3 個月	4 個月 (每層超過 1000 m ² 部分，每達 500 m ² 增加 1 個月)	2 個月	3 個月	
臺東縣	3 個月	4 個月	2 個月	3 個月	
澎湖縣	6 個月	4 個月 (每層超過 2000 m ² 部分，每達 2000 m ² 增加 1 個月)	2 個月	3 個月	
金門縣	5 個月	5 個月	2 個月	4 個月	
連江縣	5 個月	5 個月	2 個月	4 個月	