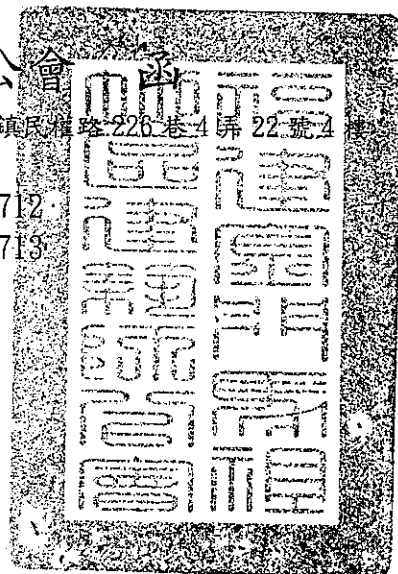


福建金門馬祖地區建築師公會

會址：金門縣金城鎮民權路226巷4弄22號4樓  
承辦人：李建德  
電話：(082) 328712  
傳真：(082) 328713



受文者：各出(列)席人員

發文日期：中華民國 103 年 8 月 21 日

發文字號：(103)福建師字第 244 號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：(含附件)

主旨：檢陳本會 103 年 8 月 15 日召開本會第七屆第四次法益委員會，會議紀錄乙份，敬請 備查。

正本：金門縣政府建設處、連江縣政府工務局、金門國家公園管理處、各出(列)席人員

理事長

黃正銅

### 召開本會第七屆第四次法益委員會

一、時間：103年8月15日(星期五)下午2時正

二、地點：台北市建築師公會-圖書室

(地址：台北市基隆路二段51號13樓 電話：02-23773011)

三、主席：梁主任委員貞誠

四、出席(列席)：如會議簽到單

五、紀錄：梁主任委員貞誠整理

六、報告事項：

七、討論提案：

(一)、提案一(提案人：林志鴻建築師)

案由：建築技術規則建築設計施工編第164條之一：住宅、集合住宅等類似用途壹樓設置夾層，其壹樓(含夾層)之樓層高度是否可達6公尺？(附件一)

說明：以金湖鎮市港段96地號為例：

本案C1、C2、C3最高高度為 $2.60+2.85=5.45$ 公尺 $<6$ 公尺。

決議：請示主管機關解釋後依據辦理。

(二)、提案二：(提案人：林志鴻建築師)

案由：建築物規劃為7戶連棟透天住宅及1棟27戶集合住宅共1幢，其7戶連棟透天住宅建築物可否免設置室外通路？(附件一)

說明：以金湖鎮市港段96地號為例：

1、本案27戶集合住宅已於B8棟地面層設置無障礙通路。

2、依建築物無障礙設施設計規範202.4.4免設置，B1~B7連棟透天住宅7戶，未達10個住宅單元，得免設置室外通路。

決議：依現行法令辦理。

(三)、提案三：(提案人：趙志元建築師)

案由：有關自然村審議規範不合理之處，提請討論？

說明：一、〈金門特定區計劃土地使用審議規範〉七，(一)1. 自然村屋頂不得設置屋頂突出物；然起造人多以採集合公寓住宅型式，必然有建築必要設備之突出物(樓梯，電梯機房，水塔等需求)，懇請與之檢討放寬之可行性。

二、〈本會第六屆第五次法益委員會會議〉會議紀錄提案二，其簡化圖例二，斜屋面與平屋頂面呈現直接交接，成為縣府承辦人預審之依據，毫無妥協之空間，導致日後施工難度（模板及防水及掛瓦均不易施作），建議可援圖例一及圖例三式，斜屋面及平屋面可藉垂直短牆做為交接方式，其高度可另議。

決議：一、本會自然村委員協助擬案建議，必要時召開專案會議提建議方案。  
二、現行規定執行並無窒礙本案免議。

（四）、提案四：（提案人：廖明隆建築師）

案由：有關建築併申請案基地設有停車位者，其現有巷道寬度是否須達到 3.5 公尺寬或取得道路通行土地使用同意書，並開闢道路寬度合計達到 3.5 公尺寬。（如附件二）

說明：本縣自然村開發審議為聚落保存風貌，避免大規模開發，且其巷道狹小，常導致開發案依技術規則須設法定停車空間，卻無路可行之窘境，提請討論。

決議：依內政部 102.02.06 台內營字第 1020800210 號函辦理，仍應設 3.5M 寬出入通道。

（五）、提案五：（提案人：沈副理事長金柱）

案由：有關經由本會協助審查通過之案件送交縣府後，經由縣府抽查不符規定者，應如何處理，提請討論？

說明：一、依本會與金門縣政府簽訂之「103 年度金門縣政府委託技術服務廠商協助檢視建築執照」契約書第十八條第（六）及第（七）規定辦理。

第十八條第（六）廠商未依合約規定，因而影響檢視業務執行時，機關得視情節輕重按次扣罰契約價金 5% 以下，以契約價金總額之 20% 為上限。

第十八條第（七）廠商之檢視缺失，致機關日後遭受損害者，機關得依政府採購法規定要求廠商負賠償之責任。

二、經本會審查通過之案件送交縣府後，經由縣府抽查不符規定者，如應依合約辦理扣款，本會應如何處理。

決議：一、公會代複核機制及作法研議提交縣府參考。  
二、分析退件理由輕重類型。  
三、公會內部研議協審人員控管作法。

(六)、提案六:(提案人:梁主任委員貞誠)

案 由:有關本會法益委員會組織簡則之修訂(詳附件三),提請討論?

決 議:通過,擬請理事會審議。

(七)、提案七:(提案人:梁主任委員貞誠)

案 由:金門連江協審案建彙編作業,提請討論

決 議:通過並組專案辦理。

(八)、提案八:(提案人:梁主任委員貞誠)

案 由:依金門縣建築管理自治條例第十八條建築期限如因構造特殊、施工困難或工程鉅大情形特殊,顯有增加日數之必要者,得視實際需要酌予增加,如何認定?

決 議:公會建議列舉事項,以利縣府簽辦展延。

會議名稱：召開本會第七屆第四次法益委員會

會議時間：103年8月15日(星期五)下午2時正

會議地點：台北市建築師公會-圖書室

(地址：台北市信義區基隆路二段51號13樓 電話：02-23773011)

會議召集人：梁主任委員貞誠

出席人員：梁貞誠

沈金柱

黃進興

陳建輝

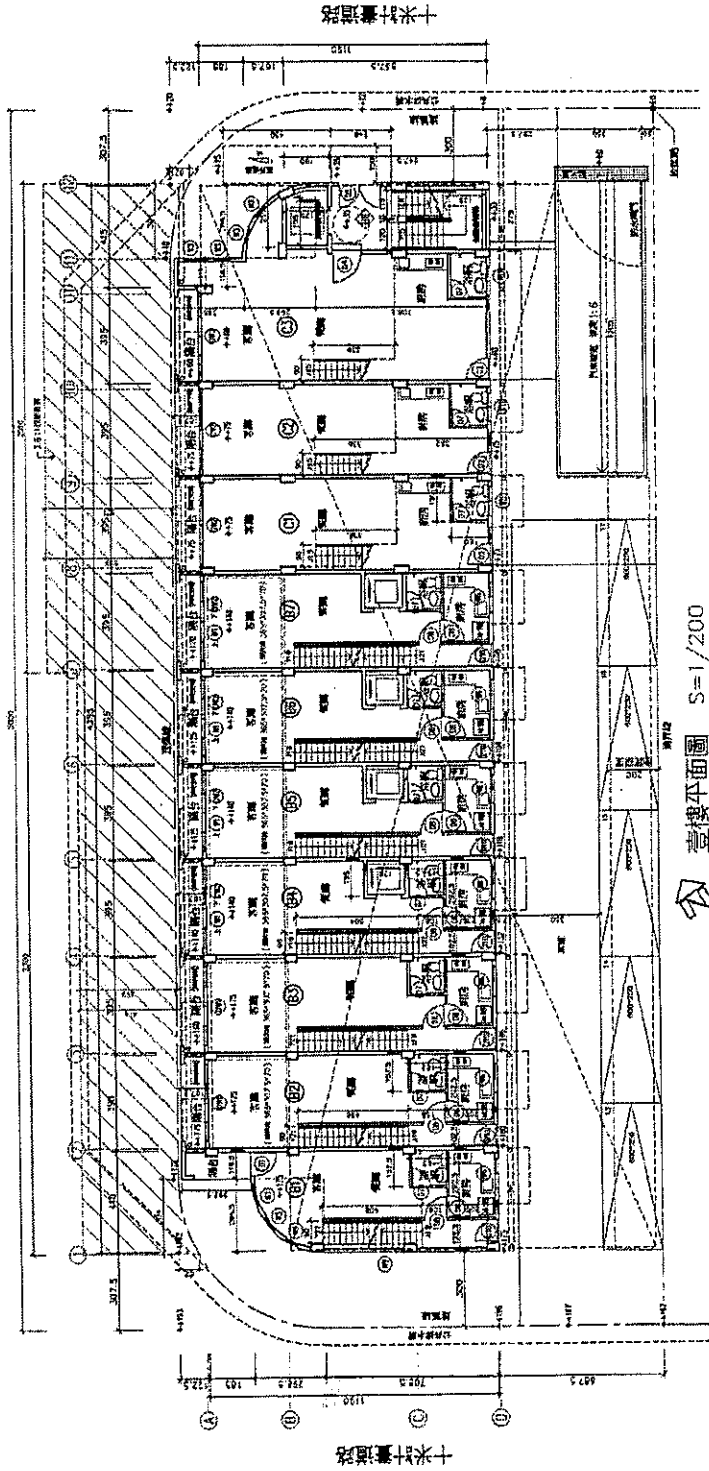
陳志宏

列席人員：張中光 王力安 蔡xuan

吳建心 董子鋼 蔡政

鄭中光

# 21.5M計畫道路 (市港路)

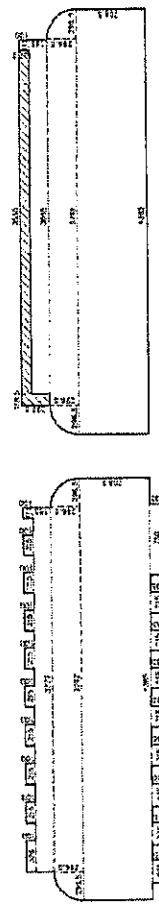


十米十米

壹樓平面圖 S=1/200

- 註：1. 外牆及隔戶牆為15cmRC牆
- 2. 隔間牆為10cm磚牆
- 3. 標註牆心，標註外皮，標註柱心
- 4. 20cm排水管預留深孔，坡度1/100~1/200
- 5. 浴間設置機械排風，通風量每平方公尺20m<sup>3</sup>/hr以上

樓梯梯米檢討	(D10)	(D10)	(D10)	(D10)	(W1)	(W2)
	1.8*0.4+0.8*0.5	7+3.2*2.45	2+3.2*1.5	6+3.2*1.75	3.2*0.75	4+3.2*1.5
	+0.6*1.75	+1.2*1.45	+0.8*1.0	+1.2*0.8	-3=102.36	> 505.85/8=63.23 ok
室樓通風檢討	(D10)	(D10)	(W3)	(W6)	(W6)	(W6)
	(3.2*2.95	2+3.2*2.1	6+3.2*2.25	+0.6*1.15	7+1.2*1.45	+7+0.8*1.0
	+1.2*0.6	*3)/2=	+3.19	> 505.05	*5/2=	25.29 ok



樓地板及陽台面積尺寸圖 S=1/500

建築面積尺寸圖 S=1/500

建築面積	3.26*1.00+2.15*1.00*8+1.11*1.00+37.77*1.85+37.92*2.985
	+3.1419*2.985/4+2+43.85*7.085+2.35*1.35*3
	+2.15*1.35*5+7.50*1.35=552.52
壹樓樓地板面積	1.11*1.00+36.86*1.85+37.92*2.985+3.1416*2.985*2.985/4+2
	+43.85*7.085=505.85
壹樓樓地板面積	1.11*1.00+36.86*1.85+37.92*2.985+3.1416*2.985*2.985/4+2
	+43.85*7.085=505.85
壹樓樓地板面積	1.11*1.00+36.86*1.85+37.92*2.985+3.1416*2.985*2.985/4+2
	+43.85*7.085=505.85
3.5:1高度檢討	14.90M < 3.6*21.50=77.40M ok
3.5:1投影檢討	投影長度 19.30/3.6=5.36M
	投影長度 14.50/3.6=4.1M
投影面積	23.90*3.98+20.10*5.21+3.04*0.82/3*2
	=201.74 < 50.00*21.50/2=537.50 ok

金湖鎮市港段96地號  
伍層集合住宅新建工程

壹樓平面圖

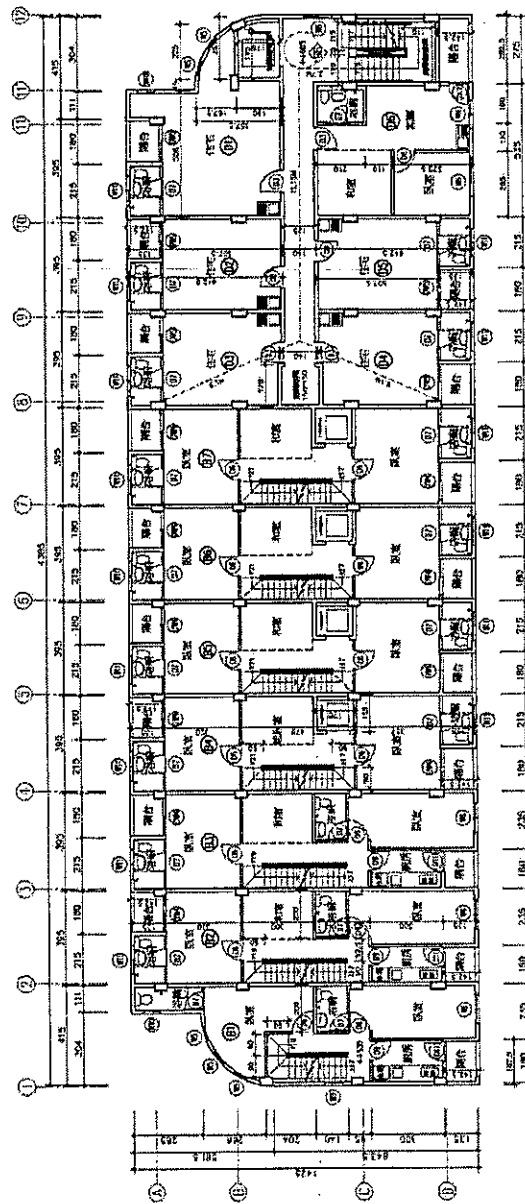


伍志鴻  
建築師  
事務所

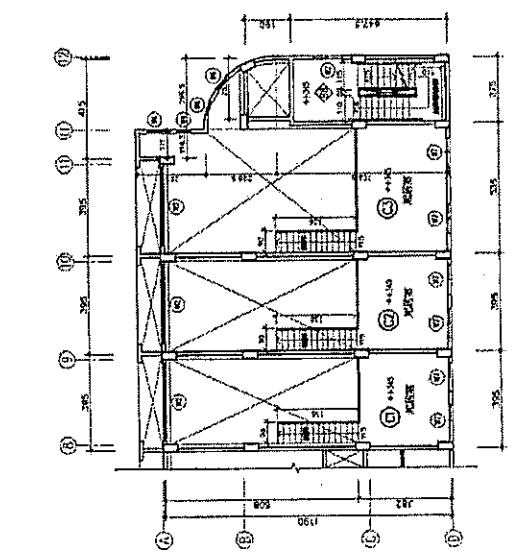
出圖日期	103.4.20
出圖比例	1/200
圖號	10113

圖號	A2-2
圖名	壹樓平面圖

附件

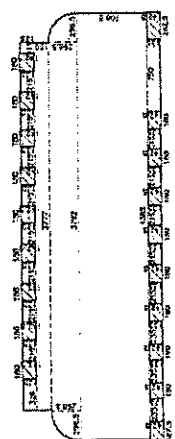


貳樓平面圖 S=1/200



壹樓夾層平面圖 S=1/200

壹樓夾層樓地板面積	$3.95 \times 3.82 \times 2 + 5.35 \times 3.82 = 50.62 \text{ m}^2$
夾層空預埋地板面積	$3.95 \times 3.82 \times 2 + 5.35 \times 3.82 = 50.62 \text{ m}^2$
C1夾層面積估計	$3.95 \times 3.82 = 15.09 \text{ m}^2 < 3.95 \times 11.90 / 3 = 15.67 \text{ m}^2 \text{ ok}$
C2夾層面積估計	$3.95 \times 3.82 = 15.09 \text{ m}^2 < 3.95 \times 11.90 / 3 = 15.67 \text{ m}^2 \text{ ok}$
C3空樓樓地板面積	$3.95 \times 11.90 + 1.11 \times 2.35 + (3.14 \times 16 \times 2.965 \times 2.965 / 4) + 1.185 \times 2.965 + 1.15 \times 7.085 = 2.55 \times 1.90 = 2.75 + 6.475 = 67.34 \text{ m}^2$
C3夾層面積估計	$5.35 \times 3.82 = 20.44 \text{ m}^2 < 67.34 / 3 = 22.45 \text{ m}^2 \text{ ok}$
夾層樓板面積	(W4) (W6) (W7) $3.2 \times 1.5 \times 3 + 0.5 \times 1.5 \times 1 + 1.2 \times 0.85 \times 6 = 24.12 \text{ m}^2 > 50.62 / 8 = 6.33 \text{ m}^2 \text{ ok}$
夾層通風面積	(W7) $1.2 \times 0.85 / 2 \times 6 = 3.06 \text{ m}^2 > 50.62 \times 5\% = 2.53 \text{ m}^2 \text{ ok}$



樓地板及陽台面積尺寸圖 S=1/500

前樓樓地板面積	$(3.26 + 2.19 \times 3 + 1.11 + 2.35 \times 3 + 7.50) \times 1.35 + 37.77 \times 1.50 + 37.92 \times 2.965 + 3.14 \times 16 \times 2.965 \times 2.965 / 4 + 2 \times 4.3 \times 85 \times 7.085 = 956.85 \text{ m}^2$
前樓空預埋地板面積	$(3.26 + 2.19 \times 3 + 1.11 + 2.35 \times 3 + 7.50) \times 1.35 + 37.77 \times 1.50 + 37.92 \times 2.965 + 3.14 \times 16 \times 2.965 \times 2.965 / 4 + 2 \times 4.3 \times 85 \times 7.085 = 956.85 \text{ m}^2$
前樓陽台面積估計	$(1.80 \times 1.8 + 1.875 \times 1.60 \times 2 + 2.825 \times 1.425 + 19.73 \times 1.425 + 556.85 \times 102\% = 55.69 \text{ m}^2 \text{ ok}$
前樓挑空面積	(W1) (W4) (W6) (W7) $0.8 \times 0.4 \times 3 + 1.5 \times 2.1 \times 0 + 1.5 \times 1.7 \times 5 + 0.6 \times 1.2 \times 5 + 1.2 \times 1.45 \times 3 + 1.2 \times 1.2 \times 3 + 0.8 \times 1.0 + 0.7 \times 0.7 \times 2 + 1.7 \times 0.6 \times 1.5 = 70.93 \text{ m}^2 > 556.85 / 8 = 69.61 \text{ m}^2 \text{ ok}$
前樓通風面積	(W4) (W6) (W7) $(1.5 \times 2.5 \times 10 + 1.5 \times 2.1 \times 5 + 0.6 \times 1.2 \times 5 + 1.2 \times 1.45 \times 3 + 1.2 \times 1.2 \times 3 + 0.8 \times 1.0 + 0.7 \times 0.7 \times 2 + 1.7 \times 0.6 \times 1.5) / 2 = 33.49 \text{ m}^2 > 556.85 \times 5\% = 27.84 \text{ m}^2 \text{ ok}$
日8樓空預埋面積	$3.95 \times 6.075 \times 4 - 1.70 \times 0.15 \times 2 + (1.11 \times 3.5 + 5.06 \times 5.075 + 0.49 \times 3.575 + 2.25 \times 1.675 \times 2 / 2) + (5.35 \times 3.82 \times 2 - 1.60 \times 2.10) = 142.13 \text{ m}^2 < 200 \text{ m}^2 \text{ ok}$
日8樓步行距離估計	$L = 6.11 + 1.16 + 2.7 = 19.96 \text{ m} < 50 \text{ m} \text{ ok}$

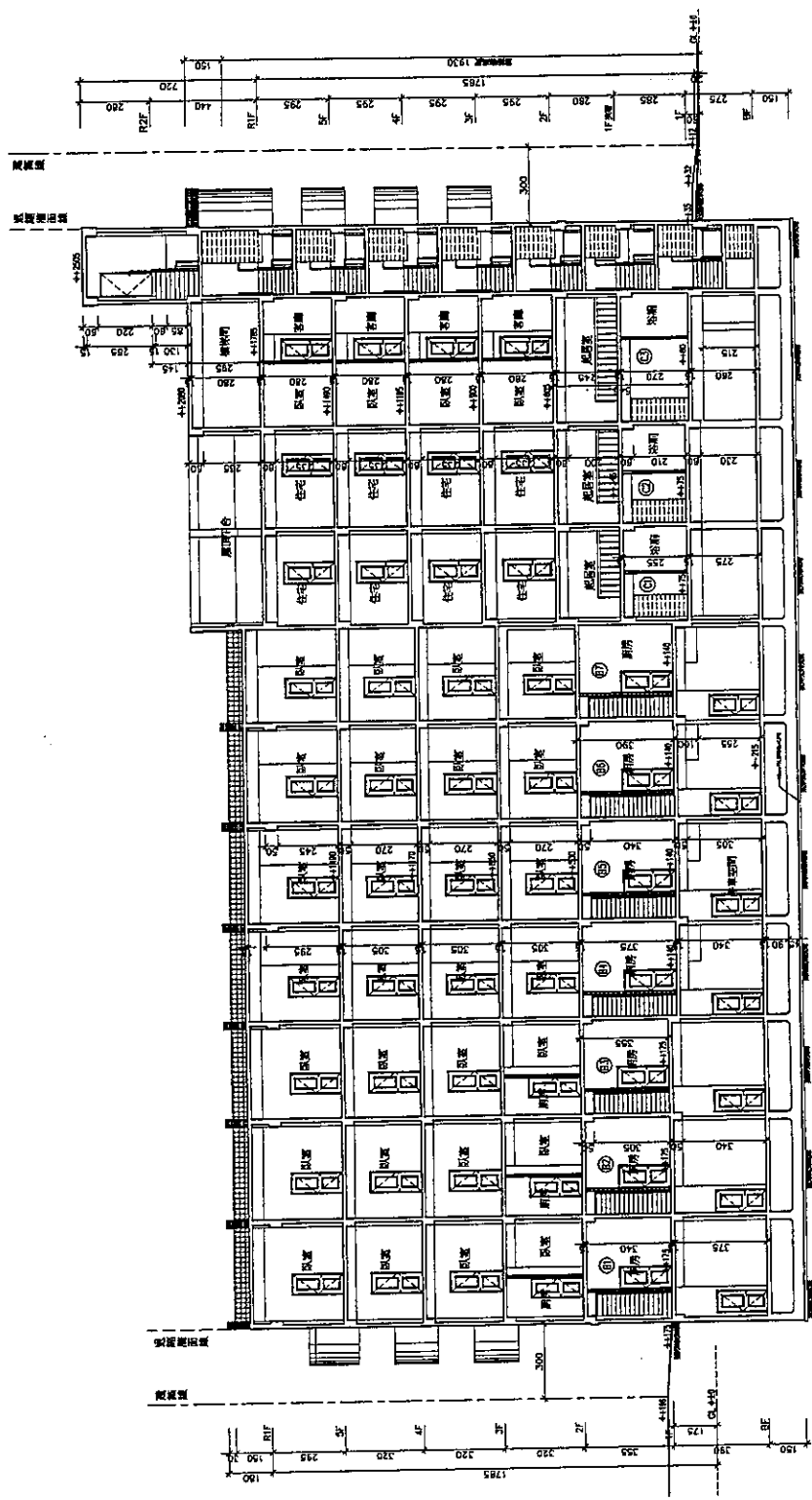
- 註: 1. 外牆及窗戶均為15cm RC磚
- 2. 隔間牆為10cm磚牆
- 3. + 標注牆心, + 標注外皮, + 標注柱心
- 4. 聯合2" PVC 排水管
- 5. 浴室設置機械通風, 通風量每平方公尺 20m<sup>3</sup>/hr 以上

金湖鎮市港段96地號  
伍層集合住宅新建工程

壹樓夾層平面圖  
前樓平面圖

設計單位: 協志鴻建築師事務所  
比例尺: 1/200  
圖號: 10113  
日期: 103.4.20  
單位: CM

圖號: A2-3



橫剖面圖 S=1/200

圖號 A4-1		圖號 /		圖號 10113	
比例尺 1/200		單位 CM		繪圖日期 103.4.20	
繪圖師 林志鴻		事務所 伍層		橫剖面圖	
金湖鎮市港段96地號 伍層集合住宅新建工程					





## 挑空夾層請勿違規

發布日期：2007-10-13

## 挑空夾層請勿違規

- [如何區分〔合法夾層〕與〔非法夾層〕？](#)

- [前言](#)

- [法令解說](#)

- [違規情形及其影響](#)

- [處理措施](#)

- [如何區分「合法夾層」與「非法夾層」？](#)

- [回到上面](#)

一、購買預售屋：（包括尚未領得建造執照者、領得建造執照尚未施工者、已施工者、尚未領得使用執照者）

1. 購屋者可要求建商或售屋者出示主管建築機關原核准之圖說內容，查核該夾層之設置是否經該管機關核准，如該夾層未標示於核准圖說中，即屬違法。
2. 簽訂購屋契約時，如建商或售屋公司提及可於領得使用執照後再行二次施工者，即屬違法部分。
3. 無法自行判斷，可要求建商或售屋者出示建造執照，依執照號碼向當地主管建築機關查詢。
4. 建商或售屋者如無法出示建造執照，購屋者可向地方主管建築機關、行政院公平交易委員會、各級政府之消保官及消費者保護團體檢舉。

二、購買成屋（包括已領得使用執照之房屋或二手屋）：

1. 合法夾層依法可辦理產權登記，非法夾層則無法辦理產權登記。依此原則，購屋者可按該夾層有無登記於產權面積中（即所稱權狀面積）或可否辦理產權登記加以判斷。
2. 可要求售屋者出示使用執照，依執照號碼向當地主管建築機關查詢。

如所購之房屋依上開之原則已認定不能加建一夾層者，購屋者應不得主動詢問建商或售屋者可否設置夾層，以免於日後產生糾紛時，難以舉證，保護自身應有之權益。

- [前言](#)

- [回到上面](#)

由於民眾對於住的質與量之需求日漸提高，追求較多的居住面積，而建商為尋求較高的售價及銷售率，挖空心思推出挑空或複式樓層建築，並於預售房屋時，以不實的廣告銷售方法，灌輸購屋者「買小坪數可作大坪數使用」的錯誤觀念，導致購屋者於建築物完工領得使用執照後，透過建商或自行以二次施工方式，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。

- [法令解說](#)

- [回到上面](#)

建築物主要係供人居住、工作或從事其他活動使用，為確保國人的居住環境品質；同時為利創造良好的空間環境，現行建築管理法令，除對於居室之淨高有不得小於二．一公尺之規定外，建築物室內空間規劃，配合基地周圍環境或室內空間高低變化的需求，適當地提高部分居室的空間高度採用夾層與挑空設計，以創造活潑而富有變化的居住空間，藉以提昇國人的居住品質，是法令所允許的。因此有所謂「挑空」、「夾層」、「挑高」等名詞出現在建商之銷售廣告中，說明如下：

何謂夾層

- 一、所謂夾層係指夾於樓地板與天花板間之樓層；同一樓層內夾層面積之和，不得超過該層樓地板面積三分之一或一百平方公尺，超過者應視為另一樓層。夾層面積應計入樓地板面積檢討容積率，其經依法核准建造者，即可登記產權。
- 二、何謂挑空  
所謂挑空係指部分居室例如客廳，提高其樓層高度，使該部分居室具有二層以上之空間高度，以獲得較大之視野及採光，藉以創造活潑而具有變化之室內環境。「夾層」其以外部分亦即所謂挑空部分。挑空部分因其無樓板，得不計入樓地板面積。
- 三、何謂挑高  
所謂挑高係指建築物之樓層高度設計，採用比一般規定三．六公尺或實際需求為高者。現行建築技術規則規定，住宅及集合住宅等類似用途建築物地面一層樓高度不得超過四．二公尺，其餘各樓層之樓層高度均不得超過三．六公尺，但其他用途建築物因無樓層高度規定，常有挑高之情形。
- 四、何謂複層式構造  
在同一戶內，為了空間變化需求而採不同樓板高度之設計者，稱之為複層式構造，採復

層式構造設計者，其樓層高度不得超過四．二公尺，且其室內平均高度不得超過三．六公尺。

#### ■違規情形

[回到上面](#)

- 一、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。
- 二、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。
- 三、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。

#### ■產生之影響

- 一、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。
- 二、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。
- 三、破壞法令制度造成公權力之傷害。

#### ■已往處理措施

[回到上面](#)

- 一、鑑於台北市對挑空樓層違規之防範措施處理成效，參酌其訂定之「台北市建築物內樓板挑空設計審查原則」於八十三年十月二十八日增訂建築技術規則建築設計施工編第一百六十四條之一，以合理規範住宅、集合住宅等類似用途建築物之樓層最大高度及樓板挑空部分之位置、面積及高度，俾省市適用相同標準。
- 二、明釋建築物樓層間設置夾層，涉及建築物高度、總樓地板面積及構造載重等之變更，應適用建築法之規定，並不因其使用材質而有不同。明釋採複層式構造設計時，其同一戶之平均高度仍不得超過三．六公尺。
- 三、責成省市府考量地方實際需要及政府執行管理之行政能力，儘速訂定建築物合理樓層高度之審查原則，以為因應。
- 四、於例行記者會中或與記者日常閒談中，均曾宣示政府杜絕建商此一歪風之決心，希望藉報章雜誌之披載灌輸購屋民眾正確之觀念。
- 五、配合各電視、電台等媒體有關節目之邀請，指派相關主管接受訪問，以加強宣導相關政令。
- 六、要求各級政府應加強宣導，並請建築相關公會約束所屬會員，避免造成違規夾層屋之蔓延。
- 七、為讓一般民眾了解現行建築法令規定，除透過平面或電子媒體加強宣導外，並舉辦多次建築物公共安全宣導活動，其中室內裝修亦含括在宣導範圍內，教導民眾從事室內裝修行為時，須依法申請許可，並印製「建築物室內修管理辦法」，免費提供民眾索取。
- 八、依「建築物室內裝修管理辦法」規定應對室內裝修從業者舉辦培訓講習之課程，於該課程中施予建築法令之講授，使其明瞭室內裝修如何申請許可，並明確告知「違規夾層」之認定及其未在室內裝修範圍之內，使從業者得以在法令的規範下，從事室內裝修之行為。

#### ■今後處理措施

##### 一、加強購屋者權益保護

1. 對所謂「夾層」、「挑空」、「挑高」建築術語應向民眾明確宣示，並告知如何分辨「合法夾層」與「非法夾層」，使其免於受騙。
2. 責成各級主管建築機關應設置購屋者權益保護專線或購屋服務中心，提供購屋者查詢相關建築許可核准內容，防止不肖建商再以類似之不實銷售手法或廣告，欺瞞善意購屋民眾。
3. 對於因建商利用不實銷售手法或廣告誤導而訂購或購買二手屋時前手已加建而不知情之民眾，營建署將主動協調配合行政院公平交易委員會、消費者保護委員及民間消費者保護團體，協助購屋者要求建商採取合理補救措施。
4. 繼續透過電視、廣播媒體加強建築管理法令宣導，並教導民眾如何確保購屋權益。並瞭解建築法令有關室內裝修之規定：「凡供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可，非供公眾使用建築物，經內政部認為必要時亦同」。希望民眾養成守法之習慣。

##### 二、加強建造執照之審查

責成地方政府儘速依本部八十六年五月七日研商會議結論，研提建築物樓層高度審查原則，加強建築物樓層高度之審查，除必要之用途外，原則上應以三．六公尺為原則，以徹底防止意圖違規案件之產生。

##### 三、加強施工中建築物之管理

責成地方政府加強施工中之挑空或挑高建築物之勘驗，如有未依核准圖說施工者，應立即勒令停工並依法嚴處。如設計上有蓄意為日後二次施工違規預留空間者，應飭請變更設計，以免造成糾紛。

##### 四、加強建築物之使用管理

對於挑空或挑高建築物使用執照之申請應嚴格審查，並予列管定期追蹤檢查，如有擅自加設或擴大樓地板面積者，應依建築法第九十一條及第九十五條之一嚴格取締。

##### 五、獎勵績優建築投資業者，淘汰不良業者

透過本部於本年六月二十八日公布實施之「績優建築投資業評選及獎勵辦法」，公開評

選續優建築投資業，由本部頒發識別標誌，以供購屋者參考。同時對於績優建築投資業者優先核准申辦獎勵投資興建國民住宅，並對於先建後售之獎勵投資興建國民住宅個案，得協調金融機構依工程進度給予建築融資，並酌予優惠建築融資利率，以提高其市場競爭力，淘汰不良業者。

- 六、督促地方政府儘速實地瞭解違規情形，並依權責研擬處理原則明確告知民眾，以利配合遵循。
- 七、要求建築師公會、室內設計裝飾商業同業公會及建築投資商業同業公會，約束其所屬會員，不得從事或推出有違法令或游走法令邊緣之設計或產品，以維其專業形象，並避免破壞居住環境品質，滋生糾紛及造成政府處理之困擾。

最後更新日期：2010-05-07

---

內政部營建署版權所有 © 2014 All Rights Reserved.

第一百六十四條  
之一

住宅、集合住宅等類似用途建築物樓板挑空設計者，挑空部分之位置、面積及高度應符合左列規定：

一、挑空部分每住宅單位限設一處，應設於客廳或客餐廳之上方，並限於建築物面向道路、公園、綠地等深度達六公尺以上之法定空地或其他永久性空地之方向設置。

二、挑空部分每處面積不得小於十五平方公尺，各處面積合計不得超過該基地內建築物允建總容積樓地板面積十分之一。

三、挑空樓層高度不得超過六公尺，其旁側之未挑空部分上、下樓層高度合計不得超過六公尺。

四、同一戶空間變化需求而採不同樓板高度之複層式構造設計時，其樓層高度最高不得超過四·二公尺。

五、建築物設置不超過各該樓層樓地板面積三分之一或一百平方公尺之夾層者，僅得於地面層或最上層擇一處設置。

挑空部分計入容積率之建築物，其挑空部分之位置、面積及高度得不予限制。

住宅、集合住宅等類似用途建築物未設計挑空者，除有第一項第四款情形外，地面一層樓層高度不得超過四·二公尺，其餘各樓層之樓層高度均不得超過三·六公尺。

第一百六十七條

為便利行動不便者進出及使用建築物，新建或增建建築物，應依本章規定設置無障礙設施。但符合下列情形之一者，不在此限：

一、獨棟或連棟建築物，該棟自地面層至最上層均屬同一住宅單位且第二層以上僅供住宅使用者。

二、供住宅使用之公寓大廈專有及約定專用部分。

三、除公共建築物外，建築基地面積未達一百五十平方公尺或每層樓地板面積均未達一百平方公尺。

前項各款之建築物地面層，仍應設置無障礙通路。

前二項建築物因建築基地地形、垂直增建、構造或使用用途特殊，設置無障礙設施確有困難，經當地主管建築機關核准者，得不適用本章一部或全部之規定。

建築物無障礙設施設計規範，由中央主管建築機關定之。

202.4.4 免設置：位於山坡地，或其臨接道路之淹水潛勢高度達 50 公分以上，

且地面層須自基地地面提高 50 公分以上者，或地面層設有室內停車位者，或建築基地未達 10 個住宅單位者，得免設置室外通路。

檔號：  
保存年限：

## 廖明隆建築師事務所 函

所 址：台中市北屯區熱河路3段200巷28號1樓  
通訊處：台中市北屯區山西路二段560之1號  
電 話：04-22920330 傳 真：04-22923548

附件  
三

受文者：福建省建築師公會

發文日期：中華民國一〇三年八月十五日

發文字號：(103)廖字第0815號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如附件

主旨：函請公會釋疑「建築法」第32條涉及未完成道路闢建之建築基地申請建築執照出入通路之執行方式是否適用於本案(金門地區)，詳如說明，請查照。

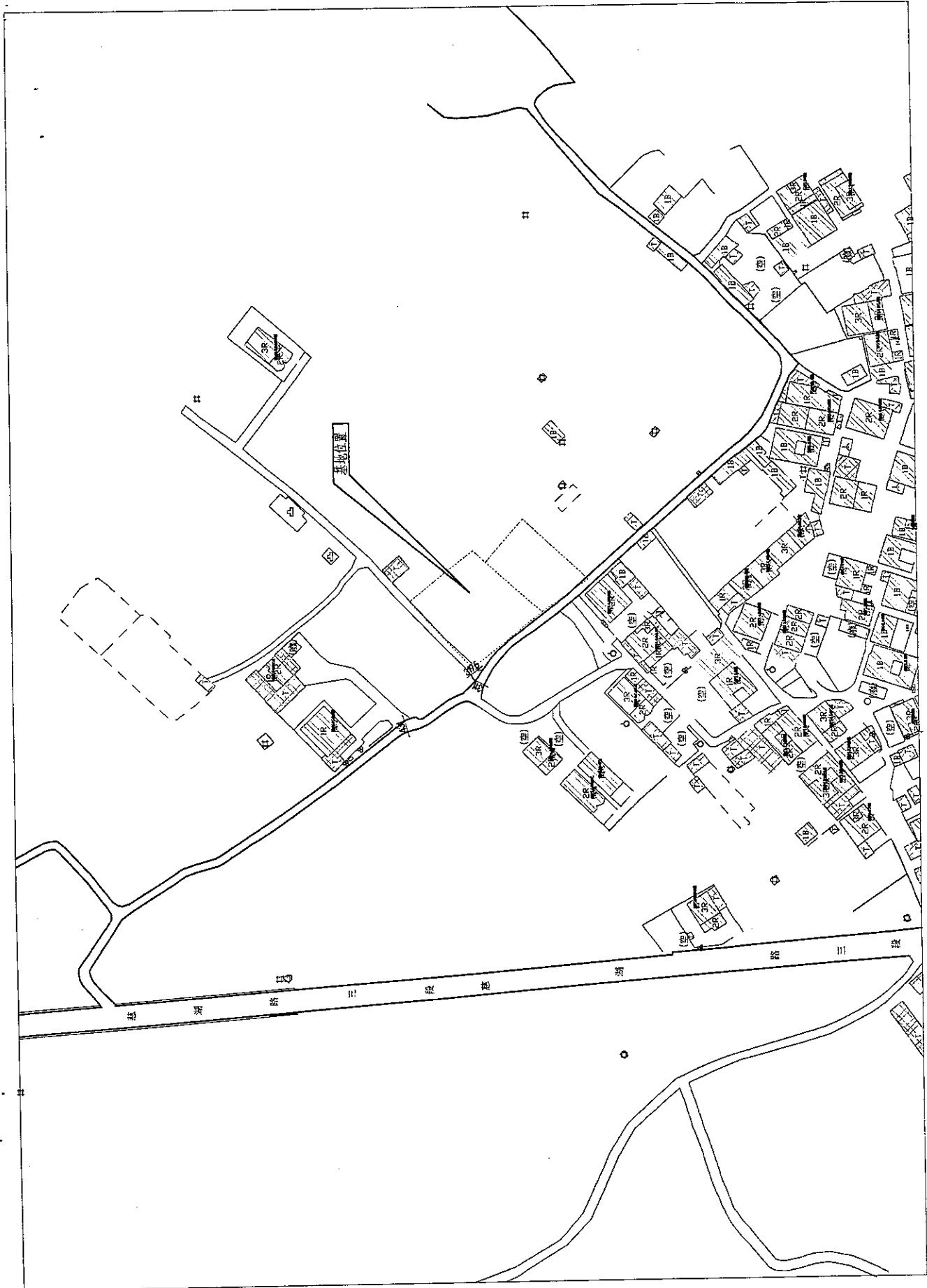
說明：一、本所設計監造之起造人新思維建設股份有限公司 代表人：余凌玲「3層集合住宅新建工程」，基地座落於金門縣金寧鄉煙墩段1006、1007地號，土地使用分區為自然村。已領有建造執照字號：(102)府建造字第05175號，茲因本案辦理變更設計時，自然村審議委員要求需依「建築法」第32條涉及未完成道路闢建之建築基地申請建築執照出入通路辦理；然金門地區多以現有巷道中心退縮三公尺為建築線，此區現有巷道一般寬度為二~三公尺。現有巷道一半加退縮地三公尺大於三點五公尺以上，合於上述法令要求…公共安全、公共交通、公共衛生等公共利益之維護…。詳附件。

二、綜合上述懇請公會釋疑，本案可否免適用「建築法」第32條涉及未完成道路闢建之建築基地申請建築執照出入通路之執行方式。以上所述建請核覆。

正本：福建省建築師公會

副本：

建築師 廖明隆



位置圖

現有巷道水泥路面邊線

現有巷道中心線  
現有巷道+退縮地-4.39m $\times$ 3.5m  
依現有巷道中心退縮3m線

境界線

6m私設通路

現有巷道

境界線

現有巷道

3m退縮線

現有巷道水泥路面邊線



壹層平面圖 S=1/200

20

業主  
新思建設股份有限公司  
代表人: 余建輝

工程名稱  
PROJECT  
安清聯合住宅新建工程

圖名  
DRAWING  
本層平面圖

廖明隆  
建築師事務所

地址  
ADDRESS  
台中市北區中興路128號110

建築師  
ARCHITECT  
廖明隆

繪圖  
DRAWING  
林建宏

校對  
CHECKING  
廖明隆

監工  
SUPERVISOR  
廖明隆

監造  
SUPERVISOR  
廖明隆

設計  
DESIGN  
廖明隆

繪圖  
DRAWING  
林建宏

校對  
CHECKING  
廖明隆

監工  
SUPERVISOR  
廖明隆

監造  
SUPERVISOR  
廖明隆

設計  
DESIGN  
廖明隆

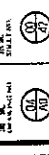
繪圖  
DRAWING  
林建宏

校對  
CHECKING  
廖明隆

監工  
SUPERVISOR  
廖明隆

監造  
SUPERVISOR  
廖明隆

設計  
DESIGN  
廖明隆

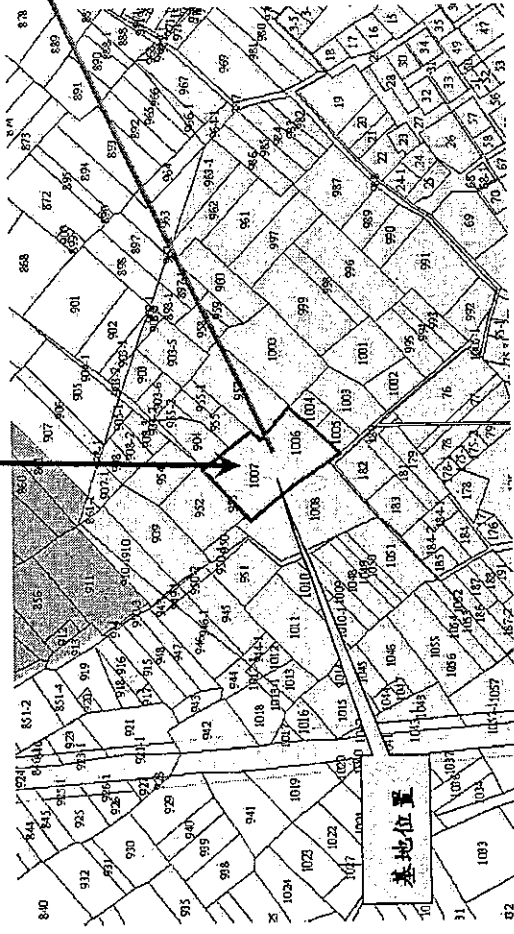


基地位置與道路系統

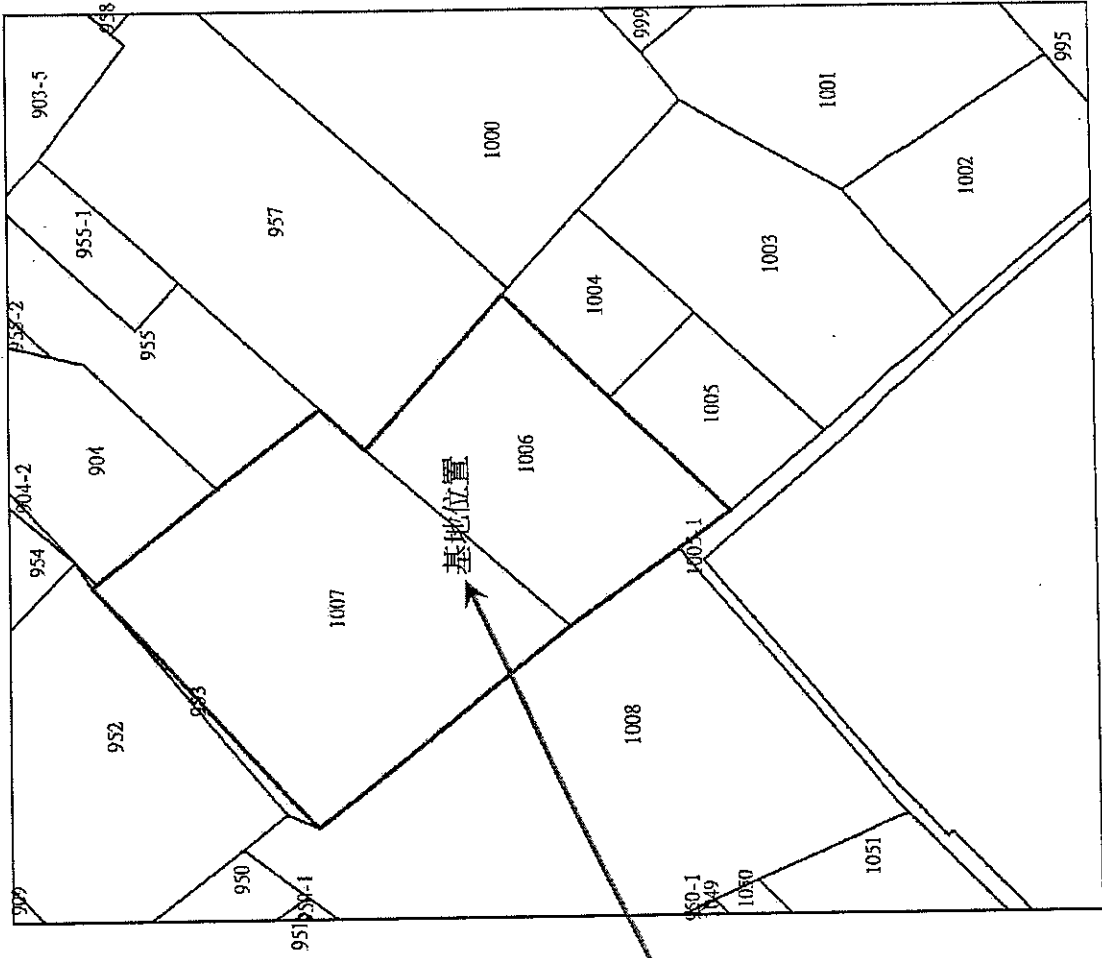
本基地位於金寧鄉煙墩段，西邊連接現有巷道往北連接。



基地位置照圖



都市計畫圖



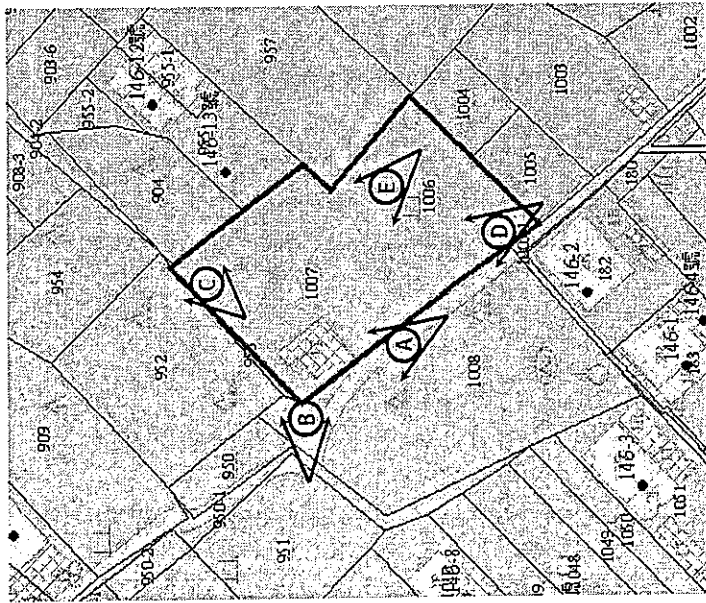
地籍位置圖

8.



基地現況與週遭關係

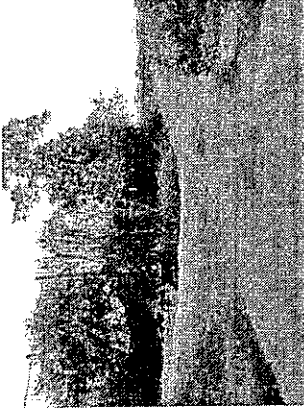
基地現有一棟鐵皮屋，無高程差，而四周建物形式以平房為主。



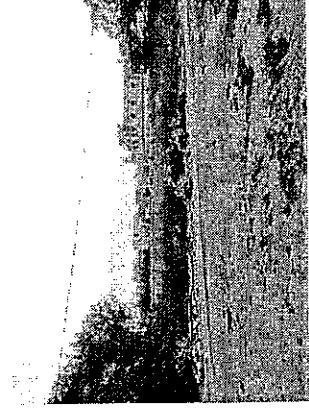
A. 基地內與面前現有巷道無高程差。



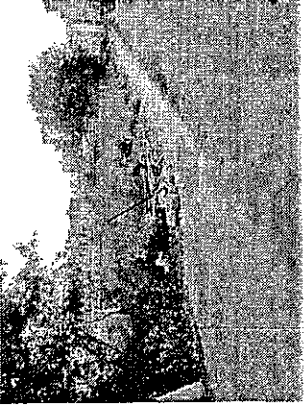
D. 基地內與面前現有巷道無高程差。



B. 基地內雜草重生無連接公共排水溝。



E. 基地北方鄰近建物為現代



C. 基地內與側面現有巷道無高程差。

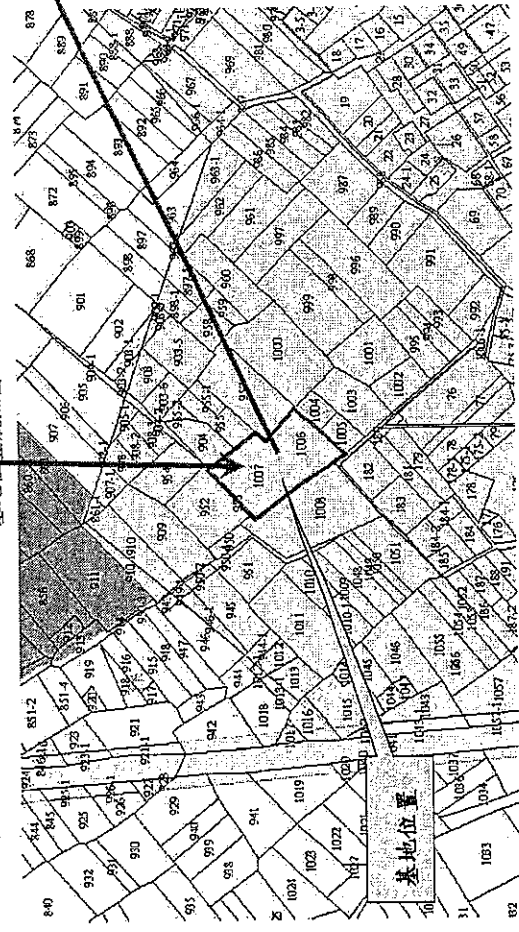
基地現況套繪圖

基地位置與道路系統

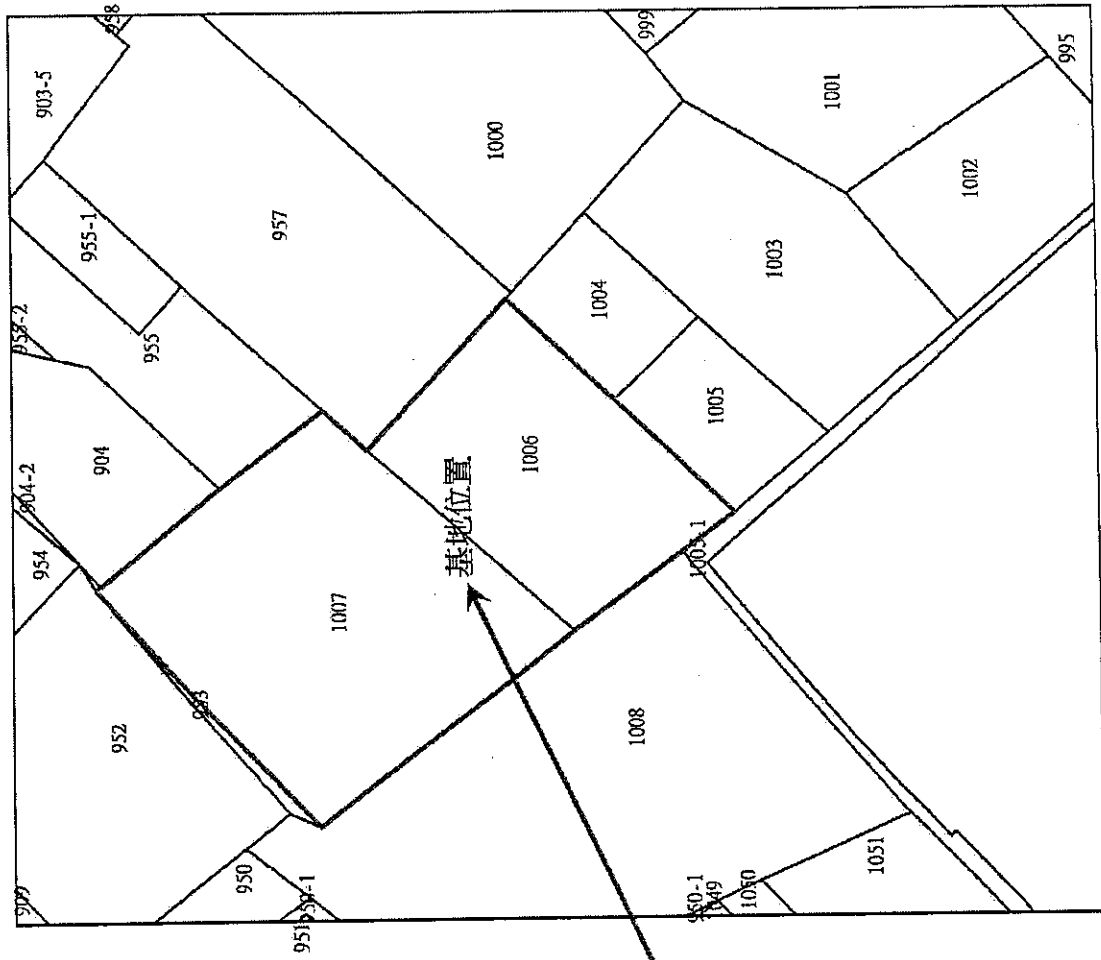
本基地位於金寧鄉燈墩段，西邊鄰接現有巷道往北連接。



基地位置航照圖



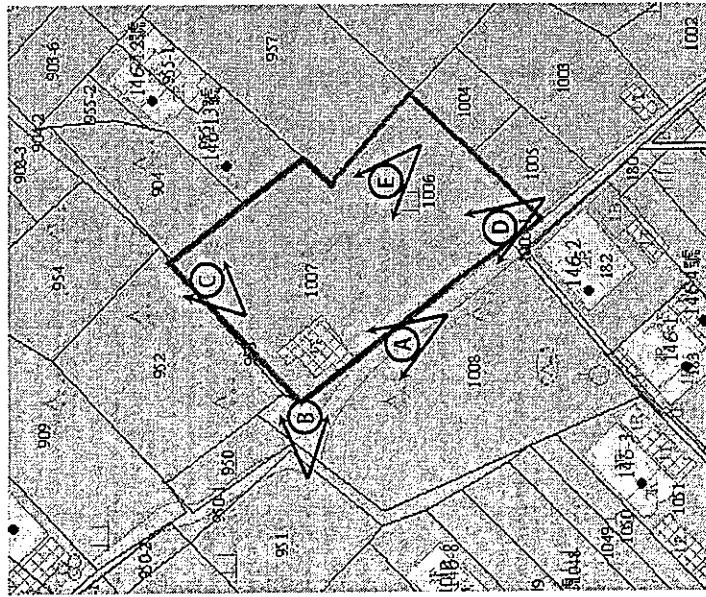
都市計畫圖



地籍位置圖

基地現況與週遭關係

基地現有一棟鐵皮屋，無高程差，而四周建物形式以平房為主。



C. 基地內與側面現有巷道無高程差。



B. 基地內雜草重生無鄰接公共排水溝。



A. 基地內與面前現有巷道無高程差。



E. 基地北方鄰地附近建物為現代



D. 基地內與面前現有巷道無高程差。

基地現況繪圖



訂定「建築法」第32條涉及未完成道路闢建之建築基地申請建築執照  
出入通路之執行方式，自即日生效

建築管理組

發布日期：2013-02-06

內政部102.2.6台內營字第1020800210號令

按建築法第三十二條規定：「工程圖樣及說明書應包括左列各款：一、基地位置圖.....三、建築物之平面、立面、剖面圖.....七、新舊溝渠及出水方向。.....」另同法第三十九條規定：「起造人應依照核定工程圖樣及說明書施工.....」；又依據本部九十三年十月七日台內營字第○九三○○八六三八六號函修正發布之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定，供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三點五公尺以上之淨寬；供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬。據此，建築基地鄰接之道路應具備排水及出入通行之功能，且為確保未完成道路闢建之建築基地申請建築執照出入通路之公共安全、公共交通、公共衛生等公共利益之維護，建築法第三十二條所稱工程圖樣及說明書，其第一款之基地位置圖，及第三款之建築物平面圖，應標示建築基地鄰接道路之開闢情形與第七款之新舊溝渠及出水方向，且起造人應依照核定工程圖樣及說明書施工完竣方得發給使用執照，除直轄市、縣（市）政府另有規定者從其規定外，並依下列規定辦理，自即日生效：

- 一、未完成道路闢建之建築基地出入通路之開闢，應至少一條可通達基地之主要出入口，以供通行；如設置車道應比照辦理。
- 二、以經指定建築線且未完成闢建之道路為出入通路者，應符合下列規定：
  - (一) 新建五樓以下或六樓以上建築物應於建築工程放樣勘驗前，分別自行開闢完成三點五公尺以上或四公尺以上之施工道路及依實際需要擬定之臨時排水系統。
  - (二) 申請使用執照前應施工完成排水系統，並完成出入通路路面鋪設。
- ✓三、經指定建築線之道路尚未開闢，建築物總樓地板面積在五百平方公尺以上，以其他現有巷道為出入通路者，其寬度應在三點五公尺以上，並鋪設路面、完成公共排水溝且水電可接通輸送。以現有巷道為出入通路，依法免設停車空間者，前項寬度得減為二公尺以上。

部 長 李鴻源

福建金門馬祖地區建築師公會（以下簡稱「本會」）兩岸建築事務委員會組織簡則（草案）與本會各委員會現行組織簡則比較表

兩岸建築事務委員會（草案）	紀律委員會	鑑定委員會	法益委員會	說明
<p>第一章 總則</p> <p>第一條：本簡則依據福建金門馬祖地區建築師公會章程第廿三條訂定之。</p>	<p>第一章 總則</p> <p>第一條：本簡則依據建築師公會章程第六條第八款及福建金門馬祖地區建築師公會（本會）章程第二十三條之規定訂定之。</p>	<p>第一章 總則</p> <p>第一條：本簡則依據福建金門馬祖地區建築師公會章程第廿三條訂定之。</p>	<p>第一章 總則</p> <p>第一條：本簡則依據福建金門馬祖地區建築師公會章程第廿三條訂定之。</p>	<p>紀律、鑑定及法益委員會之法定依據，原福建省配合本會正名將名稱修正為「福建金門馬祖地區建築師公會」以下皆同。</p>
<p>第二章 任務</p> <p>第三條：本委員會不得單獨對外行文。</p> <p>第四條：本委員會任務如下： 一、推展海峽兩岸建築事務相關活動及交流。 二、適時研擬海峽兩岸永續經</p>	<p>第二章 任務</p> <p>第三條：本委員會對外行文應以本會名義行之。</p> <p>第四條：本委員會任務如下： 一、促進會員遵守有關規定及本會章程。 二、調查及糾舉審議經檢舉或發現違反有關法</p>	<p>第二章 任務</p> <p>第三條：本委員會對外行文應以本會名義行之。</p> <p>第四條：本委員會任務如下： 一、辦理本會受託建築或有關之工程災害鑑定報告鑑定及修繕研議事項。</p>	<p>第二章 任務</p> <p>第三條：本委員會不得單獨對外行文。</p> <p>第四條：本委員會之任務如下： 一、確定建築師對建築物統籌設計之權責及專業領導地位。 二、對於會員因執行業務涉訟</p>	<p>1、紀律委員會原未署名，增訂公會名稱以為一致性。 2、鑑定及法益之公會名稱修正。 3、兩岸建築事務委員會訂定設立宗旨。</p>

附件三

<p>發展之策略。</p> <p>三、對於會員進行兩岸交流事務提供必要之協助。</p> <p>四、提供兩岸有關建築產業資訊及合作契機。</p> <p>五、辦理理事會交辦之有關事項。</p>	<p>規規定、本會章程及其他違紀事項。</p> <p>三、保障本會及會員名譽及其權益。</p> <p>四、辦理理事會交辦之有關事項。</p> <p>五、辦理理事會交辦之指派事項。</p>	<p>二、辦理本會受託有關建築物或標的物價值之鑑定研議事項。</p> <p>三、辦理本會受託有關建築物及其他工程之現況或安全之鑑定事項。</p> <p>四、辦理本會受託有關建築設計之安全審核或研議事項。</p> <p>五、辦理本會受理仲裁案件或法院訴訟案件之鑑定研議事項。</p> <p>六、辦理關於建築或有關之工程災害診斷或防止之研究及諮詢事項。</p> <p>七、辦理本會鑑定事物之處理及案件之分派與鑑定報告書之覆核。</p> <p>八、辦理理事會交辦之有關事項。</p>	<p>之案件，提供必要之協助。</p> <p>三、保障會員依法應有之其他各項權益。</p> <p>四、辦理有關本會學術性之活動，以提高建築學術及技術之研究與發展。</p> <p>五、整理刊印營建法規。</p> <p>六、研擬有關營建法規之擬訂、修正、解釋等事項之建議案。</p> <p>七、協助營建法規之推行與宣導。</p> <p>八、代表本會出席有關法規事項之會議。</p> <p>九、辦理理事會交辦之有關事項。</p>	<p>2、法益委員會第四條第九款增加「辦理」文字，以為一致性。</p>
<p>第三章 組織及職權</p> <p>第五條：本委員會設主任委員一人秘書長一人，由理事長提名通過聘任之，委員七至十五人，由主任委員就現有會員中廣徵遴選提經理理事會選聘之。</p>	<p>第三章 組織及職權</p> <p>第五條：本委員會設主任委員一人副主任委員一至二人，由理事長提名通過聘任之，委員七至十五人，由主任委員就現有會員中廣徵遴選提經理理事會選聘之。</p>	<p>第三章 組織及職權</p> <p>第五條：本委員會設主任委員一人副主任委員一至二人，由理事長提名通過聘任之，委員七至十五人，由主任委員就現有會員中廣徵遴選提經理理事會選聘之。</p>	<p>第三章 組織及職權</p> <p>第五條：本委員會設主任委員一人副主任委員一至二人，由理事長提名通過聘任之，委員七至十五人，由主任委員就現有會員中廣徵遴選提經理理事會選聘之。</p>	<p>紀律、鑑定、法益：增設副主任委員一至二人。</p>

<p>第六條：本委員會視業務需要得敦聘顧問一至三人，上屆主任委員為當然顧問。提經理事會選聘之。</p>	<p>第六條：本委員會視業務需要得敦聘顧問一至三人，上屆主任委員為當然顧問。提經理事會選聘之。</p>	<p>第六條：本委員會視業務需要得敦聘顧問一至三人，上屆主任委員為當然顧問。提經理事會選聘之。</p>	<p>第六條：本委員會視業務需要得敦聘顧問一至三人，上屆主任委員為當然顧問。提經理事會選聘之。</p>	<p>第六條：本委員會視業務需要得敦聘顧問一至三人，上屆主任委員為當然顧問。提經理事會選聘之。</p>	<p>第六條：本委員會視業務需要得敦聘顧問一至三人，上屆主任委員為當然顧問。提經理事會選聘之。</p>	<p>第六條：本委員會視業務需要得敦聘顧問一至三人，上屆主任委員為當然顧問。提經理事會選聘之。</p>	<p>第六條：本委員會視業務需要得敦聘顧問一至三人，上屆主任委員為當然顧問。提經理事會選聘之。</p>	<p>第六條：本委員會視業務需要得敦聘顧問一至三人，上屆主任委員為當然顧問。提經理事會選聘之。</p>	<p>第六條：本委員會視業務需要得敦聘顧問一至三人，上屆主任委員為當然顧問。提經理事會選聘之。</p>	<p>第七條：主任委員、委員、顧問任期與理事長同，連聘得連任之。但主任委員以連任一次為限。</p>	<p>第七條：主任委員、委員、顧問任期與理事長同，連聘得連任之。但主任委員以連任一次為限。</p>	<p>第七條：主任委員、委員、顧問任期與理事長同，連聘得連任之。但主任委員以連任一次為限。</p>	<p>第七條：主任委員、委員、顧問任期與理事長同，連聘得連任之。但主任委員以連任一次為限。</p>	<p>第七條：主任委員、委員、顧問任期與理事長同，連聘得連任之。但主任委員以連任一次為限。</p>	<p>第八條：本委員會之職員由本會職員調兼之。</p>	<p>第八條：本委員會之職員由本會職員調兼之。</p>	<p>第八條：本委員會之職員由本會職員調兼之。</p>	<p>第八條：本委員會之職員由本會職員調兼之。</p>	<p>第八條：本委員會之職員由本會職員調兼之。</p>	<p>第九條：本委員會委員為義務職，連續二次無故不出席會議視作自動辭職，出缺即報請理事會另聘之。</p>	<p>第九條：本委員會委員為義務職，連續二次無故不出席會議視作自動辭職，出缺即報請理事會另聘之。</p>	<p>第九條：本委員會委員為義務職，連續二次無故不出席會議視作自動辭職，出缺即報請理事會另聘之。</p>	<p>第九條：本委員會委員為義務職，連續二次無故不出席會議視作自動辭職，出缺即報請理事會另聘之。</p>	<p>第九條：本委員會委員為義務職，連續二次無故不出席會議視作自動辭職，出缺即報請理事會另聘之。</p>	<p>第十條：本委員會之職權如左： 一、調查及糾察理事會交辦之會員違紀事項。 二、調查及糾察被檢舉會員之違紀事項。 三、負責會籍清查事項。 四、調查第四條各項糾舉事項。 五、委員如因調查需要時得向有關機關及會員借卷並得進入工地查</p>	<p>第十條：本委員會之職權如左： 一、調查及糾察理事會交辦之會員違紀事項。 二、調查及糾察被檢舉會員之違紀事項。 三、負責會籍清查事項。 四、調查第四條各項糾舉事項。 五、委員如因調查需要時得向有關機關及會員借卷並得進入工地查</p>	<p>第十條：本委員會之職權如左： 一、調查及糾察理事會交辦之會員違紀事項。 二、調查及糾察被檢舉會員之違紀事項。 三、負責會籍清查事項。 四、調查第四條各項糾舉事項。 五、委員如因調查需要時得向有關機關及會員借卷並得進入工地查</p>	<p>第十條：本委員會之職權如左： 一、調查及糾察理事會交辦之會員違紀事項。 二、調查及糾察被檢舉會員之違紀事項。 三、負責會籍清查事項。 四、調查第四條各項糾舉事項。 五、委員如因調查需要時得向有關機關及會員借卷並得進入工地查</p>	<p>第十條：本委員會之職權如左： 一、調查及糾察理事會交辦之會員違紀事項。 二、調查及糾察被檢舉會員之違紀事項。 三、負責會籍清查事項。 四、調查第四條各項糾舉事項。 五、委員如因調查需要時得向有關機關及會員借卷並得進入工地查</p>	<p>會 定及法益委員會比照紀律委員會增訂「提經理事會選聘之」。</p>				
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	證之。 六、辦理理事會指派之專案任務事項。			
第四章 會議	第四章 會議	第四章 會議	第四章 會議	第四章 會議
第十條：本委員會會議由主任委員召集之並擔任會議主席。	第十條：本委員會會議由主任委員召集之並擔任會議主席。	第十條：本委員會會議由主任委員召集之並擔任會議主席。	第十條：本委員會會議由主任委員召集之。	
第十一條：本委員會每三個月至少召開會議一次，必要時得隨時召開之。	第十一條：本委員會每三個月至少召開會議一次，必要時得隨時召開之。	第十一條：本委員會每三個月至少召開會議一次，必要時得隨時召開之。	第十一條：本委員會每三個月至少召開會議一次，必要時由主任委員隨時召開之。	
第十二條：委員會會議有過半數以上委員出席始得開會，決議案有出席委員三分之二以上同意始得通過。決議如為同票時，由主席決定之。	第十三條：委員會會議有過半數以上委員出席始得開會，決議案有出席委員三分之二以上同意始得通過。決議如為同票時，由主席決定之。	第十二條：委員會會議有過半數以上委員出席方得開會，議案應有出席委員三分之二同意方得通過，如遇同票時，由主席決定之。	第十二條：委員會會議有過半數以上委員出席方得開會，決議案有出席委員半數以上或多數同意方得通過，如遇票數相同時由主席決定之。	1. 兩岸：通過比例比照法益委員會條文。 2. 僑定：增打如遇同票時，由主席決定之，以為一致。
第十三條：本委員會會議決議事項應報請理事會通過後實施，但遇有時效限制之事項得逕報由理事長執行。	第十四條：本委員會會議決議事項應報請理事會通過後實施，但遇有時效限制之事項得逕報由理事長執行。	第十三條：本委員會會議決議事項應報請理事會通過後實施，但遇有時效限制之事項得逕報由理事長執行。	第十三條：本委員會會議決議事項應報請理事會通過後實施，但遇有時效限制之事項得逕報由理事長執行。	
第五章 經費	第五章 經費	第五章 經費	第五章 經費	第五章 經費
第十四條：本委員會經費由本會編列年度預算內統籌支應。	第十五條：本委員會經費由本會年度預算內編列支應。	第十四條：本委員會經費由本會編列年度預算內統籌支應。	第十四條：本委員會經費由本會年度預算內編列支應。	第十四條：本委員會經費由本會年度預算內編列支應。



	<p>第十六條：本委員會得由理事會編列基金作為調查違反風紀並促進會員遵守有關法規及章程之經費。</p>	<p>第十五條：鑑定費收費標準由理事會訂定之。</p>		
		<p>第十六條：本會之鑑定建築師應於領得鑑定費時，向本會繳納鑑定費百分之十八為經常費。</p>		
		<p>第十七條：本會之鑑定人，因鑑定案件遭受民、刑事控告時，本會得運用會務發展準備金支應訴訟費。訴訟費支應辦法另訂之。</p>		
<p>第六章 附 則</p>	<p>第六章 附 則</p>	<p>第六章 附 則</p>	<p>第六章 附 則</p>	
	<p>第十七條：委員會依法另訂風紀維持辦法經會員大會議決通過後遵行之。</p>			
<p>第十五條：本簡則經本會管理監事聯席會議通過，報經主管機關核備後施行，修改時亦同。</p>	<p>第十八條：本簡則經本會會員大會通過後報請主管機關核備後實施，修正時亦同。</p>	<p>第十八條：本簡則經管理監事聯席會議通過，報經主管機關核備後施行，修改時亦同。</p>	<p>第十五條：本簡則經本會管理監事聯席會議通過，報經主管機關核備後施行，修改時亦同。</p>	<p>鑑定委員會原經理事會通過修訂經理監事聯席會議通過，以為一致性。</p>