

107年都市計畫及建築管理相關法令講習

課程：金門縣建築管理自治條例相關法令說

金門縣政府建設處
陳崑福

107年9月20日
0912374963

簡報大綱

- 壹、前言-建築法規目標
- 貳、建築法概述
- 參、建築設計施工編重要修正或函釋規定
- 肆、金門縣建築管理自治條例
- 伍、金門縣一定規模以下建築物免辦理變更使用執照辦法

壹、前言-建築法規目標

ARCHI -- TECTURE

ART + TECHNOLOGY

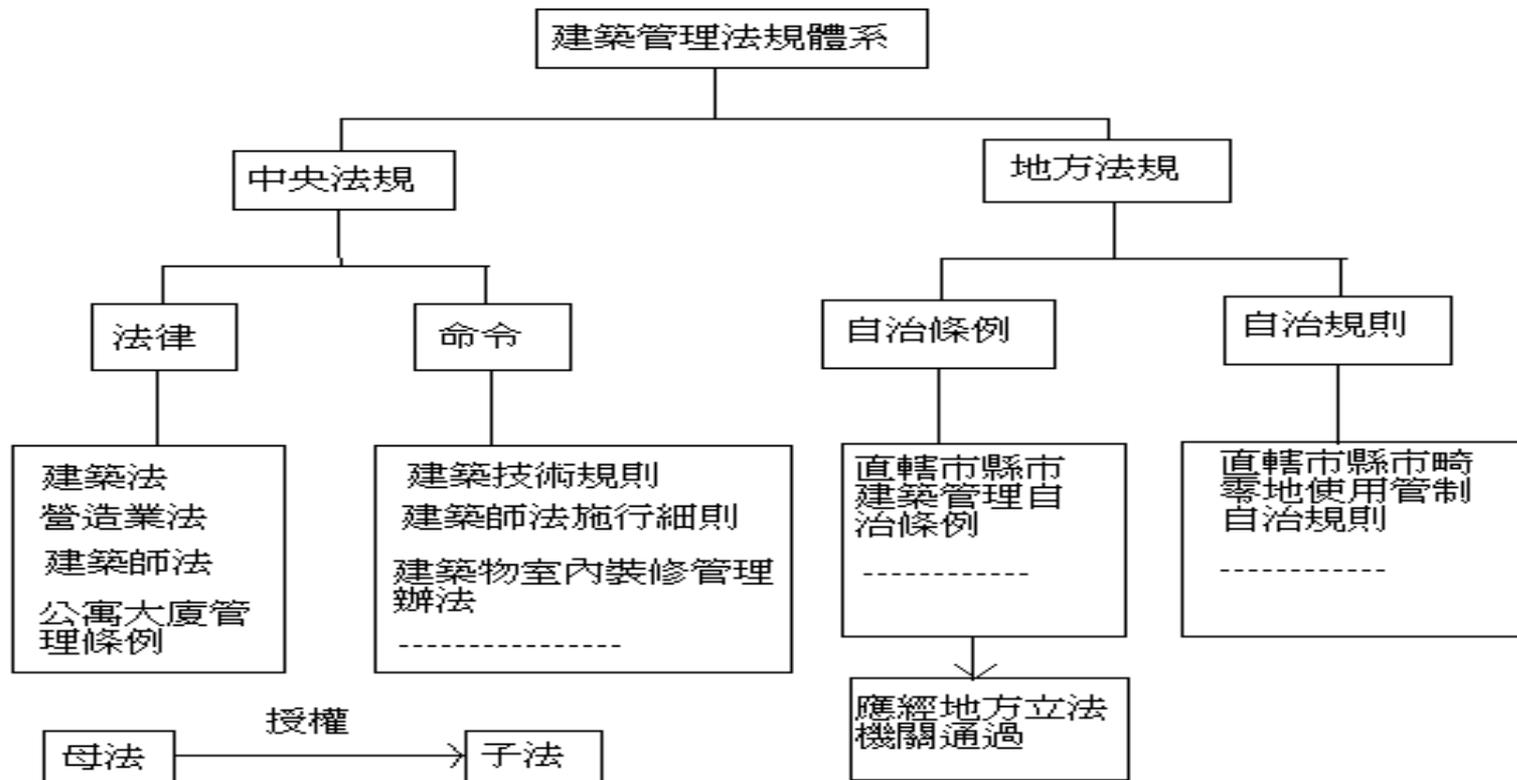
公共安全、公共交通
公共衛生、市容觀瞻

公共利益

建築法第一條

壹、前言-建築法規目標

建築管理法令多而複雜，如要深入瞭解建築管理法令，必須先瞭解其法令體系。



貳、建築法概述

1. 建築法規的法律性質

- 具有公定力(是公法，非私法)
- 具有強制性(是強制法，非任意法)
- 常涉民事、刑事性質規定(屬實體法兼程序法)

2. 建築法規的應用原則

- 法律不溯既往原則。
- 法律不得牴觸憲法，行政命令不得牴觸法律、憲法，牴觸者無效。
- 地方法規不得牴觸中央法規。
- 新法優於舊法，後令推翻前令原則。
- 特別法優於普通法原則。
- 新普通法不能變更舊特別法原則。

貳、建築法概述

建築法中的用語定義

對人的用語：起造人、設計人、監造人、承造人、
所有權人、使用人

對事物的用語：建築物、公有建築物、供公眾使
用建築物、雜項工作物、公共建築物、
一宗土地

對行為的用語：新建、增建、改建、修建

對執照的用語：建造執照、雜項執照、使用執
照、拆除執照

對面積的用語：建築基地面積、建築面積、樓地
板面積、總樓地板面積、建蔽率、容積率

貳、建築法概述

建築法的效力

1. 關於「人」之效力——建築法為管理建築行為之專法，所謂建築行為者係指有關建築物之建造、使用、拆除之行為，與此有關之行為人稱為建築行為人。而建築法之關於「人」之效力，係於建築法適用範圍內，以建築物之起造人、設計人、監造人、承造人、拆除人、使用人、所有人、或佔有人等為其特定適用之對象。
2. 關於「時」之效力——法律之效力，始於施行，終於廢止。係指法律須於施行後始具有拘束力。通常施行前已為之行為，無強制遵守之效力，此為法律不溯既往之精神。但建築法關於「時」之效力，並不依循此原則，可由立法機關如認為有必要溯及既往之事項者，仍得於法條中予以明定。如建築法第 96 條，對於建築法施行前，供公眾使用之建築物，而未領有使用執照者，其所有權人應申請核發使用執照之規定。

貳、建築法概述

建築法的效力

3. 關於「地」之效力——建築法為國內公法，其施行之區域限於中華民國領土範圍內。依建築法第 3 條規定，除供公眾使用及公有建築物應全面適用建築法外，僅適用於：
- (1) 實施都市計畫地區
 - (2) 實施區域計畫地區
 - (3) 內政部指定地區
- 又內政部對上開地區以外之建築物亦得依建築法第 100 條之規定另定辦法管理之。

貳、建築法概述

建築法的效力

4. 關於「物」之效力——建築法係為實施建築管理以維護公益之專法。關於「物」之效力理應涵蓋所有之建築物及雜項工作物。但建築法為考慮國家機密、特殊需要及便民措施等因素，而採取彈性措施。關於特殊對象可不適用建築法全部或一部之規定。例如：
- (1) 建築法第 16 條建築物及雜項工作物之造價在一定金額以下或規模在一定標準以下者，其設計人、監造人、承造人均不受建築法規定之限制。
 - (2) 建築法第 98 條特種建築物得經行政院之許可，不適用建築法全部或一部之規定。
 - (3) 建築法第 99 條紀念性、臨時性、地面下之建築物、海港、碼頭、鐵路車站、航空站等範圍內之雜項工作物，興闢公共設施，在拆除剩餘建築基地內改建或增建之建築物，以及其他類似之建築物或雜項工作物，得不適用建築法全部或一部之規定。

貳、建築法概述

(一) 建築法制定緣起

建築法係國民政府於民國27年12月26日制定公布，政府遷台後於民國60年12月22日修正公佈全文105條。



貳、建築法概述

(二) 建築法概要

現行建築法共分為9章105條，各章名稱及主要規定內容如下：

第一章 總則(1-20)

主要說明本法立法目的、主管機關、適用地區及相關名詞定義(建築物、供公眾使用建築物、公有建築物、雜項工作物、建築物主要構造、建築行為、建築物設備及建築基地---等)。

貳、建築法概述

第二章 建築許可(21-41)

主要用於規範建築許可之申請程序、應備文件、規費收取、審查程序、變更設計、申請人應遵守事項及相關行為人之責任等。

第三章 建築基地(42-47)

主要用於規範建築基地與建築線之關係、確保建築基地之安全與畸零地之處理等。

貳、建築法概述

第四章 建築界限(48-52)

為維護公共安全、公共交通與增進市容觀瞻，主要規定內容包括：退縮建築、現有巷道及建築線之指定等。

第四章 建築界線 (第 48~52 條)

建築線指定(示)規定(第 48、49 條)

- 都市計畫公告道路、細部計畫規定退縮建築
- 現有巷道、尚未闢築或拓寬道路之指定

退讓建築之規定(第 50 條)

- 道路交叉口、面臨河湖、廣場等地帶

建築物可突出建築線之例外規定(第 51 條)

退讓土地之補償規定(第 52 條)



貳、建築法概述

第五章 施工管理(53-69)

為確保建築物施工安全及加強建築物施工管理，主要規定內容包括：建築期限、申報開工、施工勘驗、承造人與監造人責任、施工期間應遵守事項及施工安全維護等。

第六章 使用管理(70-77)

為確保建築物使用安全，主要規定內容包括：使用執照與部分使用執照之申請、建築物變更使用、原有合法建築物之改善、建築物室內裝修管理、機械遊樂設施管理及建築物升降設備管理等。

貳、建築法概述

第七章 拆除管理(78-84)

為維護建築物拆除安全，主要規定內容包括：拆除執照之請領與應備文件、危險建築物之拆除及古蹟建築物之管理等。

第八章 罰則(85-95)

為加強違反建築法之處罰，主要規定內容包括：違反建築法有關建築許可、施工管理、使用管理及拆除管理相關定之處罰方式與處罰金額等。

貳、建築法概述

第九章 附則(96-105)

主要規定內容包括：原有合法建築物補領使用執照、特種建築物之管理、樹立廣告與招牌廣告之管理及相關子法之授權訂定(建築技術規則、直轄市、縣、市建築管理自治條例及山坡地建築管理辦法-----等)。

貳、建築法概述

建築行為人違反相關規定之處罰

條文	對象	內容	罰責
85	設計人、監造人、承造人	擅自承攬建築物之設計、監造或承造業務者 (違反13或14)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 勒令其停止業務，並處以六千元以上三萬元以下罰鍰； 2. 其不遵從而繼續營業者，處一年以下有期徒刑、拘役或科或併科三萬元以下罰金
86	起造人	<ol style="list-style-type: none"> 1. 擅自建造者。 2. 擅自使用者。 3. 擅自拆除者。 (違反25條)	<ol style="list-style-type: none"> 1、處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停工補辦手續；必要時得強制拆除其建築物。 2、處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停止使用補辦手續；其有第五十八條情事之一者，並得封閉其建築物，限期修改或強制拆除之。 3、處一萬元以下罰鍰，並勒令停止拆除補辦手續。

貳、建築法概述

建築行為人違反相關規定之處罰

條文	對象	內容	罰責
87	起造人、監造人、承造人	1、違反第三十九條規定，未依照核定工程圖樣及說明書施工者。 2、建築執照遺失未依第四十條規定，登報作廢，申請補發者。 3、逾建築期限未依第五十三條第二項規定，申請展期者。 4、逾開工期限未依第五十四條第二項規定，申請展期者。 5、變更起造人、承造人、監造人或工程中止或廢止未依第五十五條第一項規定，申請備案者。 6、中止之工程可供使用部分未依第五十五條第二項規定，辦理變更設計，申請使用者。	處新臺幣九千元以下罰鍰，並勒令補辦手續；必要時，並得勒令停工。
		7、未依第五十六條規定，按時申報勘驗者。	

貳、建築法概述

建築行為人違反相關規定之處罰

條文	對象	內容	罰責
91	所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者	<ol style="list-style-type: none"> 1、未經核准變更使用擅自使用建築物者。(73/2) 2、未依規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全者。(73/1) 3、規避、妨礙或拒絕檢查、複查或抽查者。(77/2、4) 4、未依規定辦理建築物公共安全檢查簽證或申報者。(77/3、4) 5、未經領得使用執照，擅自供人使用機械遊樂設施者。(77-3/1) 6、未依核准期限使用機械遊樂設施者。(77-3/2/1) 7、未常時投保意外責任保險者。(77-3/2/2) 8、未實施定期安全檢查者。(77-3/2/3) 9、未置專任人員管理操作機械遊樂設施者。(77-3/2/4) 10、未置經考試及格或檢定合格之機電技術人員負責經常性之保養、修護者。(77-3/2/5) 	<p>新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除</p>

貳、建築法概述

建築行為人違反相關規定之處罰

條文	對象	內容	罰責
91 (2)	所有權人 使用人 (有供營業使用事實之建築物)	未維護建築物合法使用與其構造及設備安全規定(違反77/1) 1. 致人於死 2. 致重傷者	1. 處一年以上七年以下有期徒刑，得併科新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰金。 2. 處六個月以上五年以下有期徒刑，得併科新臺幣五十萬元以上二百五十萬元以下罰金。

貳、建築法概述

建築行為人違反相關規定之處罰

條文	對象	內容	罰責
93	起造人	依本法規定勒令停工之建築物，非經許可不得擅自復工；未經許可擅自復工經制止不從者，	除強制拆除其建築物或勒令恢復原狀外，處一年以下有期徒刑、拘役或科或併科三萬元以下罰金。
94	所有權人	依本法規定停止使用或封閉之建築物，非經許可不得擅自使用；未經許可擅自使用經制止不從者，	處一年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣三十萬元以下罰金。
94-1		依本法規定停止供水或供電之建築物，非經直轄市、縣（市）（局）主管建築機關審查許可，不得擅自接水、接電或使用；未經許可擅自接水、接電或使用者。	處一年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣三十萬元以下罰金。
95	所有權人 起造人	依本法規定強制拆除之建築物，違反規定重建者，	處一年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣三十萬元以下罰金。

貳、建築法概述

建築行為人違反相關規定之處罰

條文	對象	內容	罰責
95-1	建築物所有權人、使用人或室內裝修從業者	未申請室內裝修許可相關規定(違反77-2/1、2)	處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦，逾期仍未改善或補辦者得連續處罰；必要時強制拆除其室內裝修違規部分。
	室內裝修從業者	室內裝修從業者未經登記(違反77-2/3)	處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得勒令其停止業務，必要時並撤銷其登記；其為公司組織者，通知該管主管機關撤銷其登記。
	室內裝修從業者	經依前項規定勒令停止業務，不遵從而繼續執業者，	處一年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣三十萬元以下罰金，其為公司組織者，處罰其負責人及行為人。

貳、建築法概述

建築行為人違反相關規定之處罰

條文	對象	內容	罰責
95-2	建築物昇降設備及機械停車設備管理人	未定期委託申請安全檢查(違反77-4/2)	處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續者，得連續處罰。
95-3	建築物所有權人、土地所有權人或使用人	本法修正施行後，未申請審查許可，擅自設置招牌廣告或樹立廣告者(97-3/2)	處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續者，得連續處罰。必要時，得命其限期自行拆除其招牌廣告或樹立廣告。

貳、建築法概述

主管建築機關對於建造執照及雜項執照之簽證項目，應視實際需要按下列比例適時抽查：

- (一)五層以下非供公眾使用之建築物每十件抽查一件以上。
- (二)五層以下供公眾使用之建築物每十件抽查二件以上。
- (三)六層以上至十四層之建築物每十件抽查二件以上。
- (四)十五層以上建築物每十件抽查五件以上。

前項案件為公共建築物，且其設計人未領有公共建築物設置身心障礙者行動與使用之設施設備勘檢人員培訓講習結業證書者，均應列為必須抽查案件。

參、建築設計施工編重要修正或函釋規定

一、防音：除第46條之6 108.7.1施行，其餘防音條文 105.7.1施行

修正重點
(適用範圍) 考量實務執行，修正適用範圍為新建或增建之建築物；又因機電設備空間之樓板與牆壁，其噪音影響大，爰一併修訂。

空氣音隔音設計

分間牆：寄宿舍、旅館等之臥室、客房或醫院病房部分；
升降機道與上開建築物居室相鄰部分

分戶牆：連棟住宅、集合住宅部分；
升降機道與上開住宅建築物居室相鄰部分

樓板：前二類建築物置放機械設備空間與上層或下層居室分隔部分

條文 修正第46條第1項

參、建築設計施工編重要修正或函釋規定

一、防音：除第46條之6 108.7.1施行，其餘防音條文 105.7.1施行

修正重點
(適用範圍)

又根據內政部建築研究所住宅音環境相關研究調查顯示，**樓板衝擊音**為集合住宅困擾度最高之噪音源，爰於第二項增訂適用範圍。

樓板衝擊音隔音設計

分戶牆：連棟住宅、集合住宅部分；

樓板：前類建築物昇降機房之樓板；

置放機械設備空間與下層居室分隔之樓板。

條 文 修正第46條第2項

參、建築設計施工編重要修正或函釋規定

一、防音：除第46條之6 108.7.1施行，其餘防音條文 105.7.1施行

修正重點
(用語定義) 為利於建造審查階段之建築音環境管理，並參考國家標準，訂定隔音性能之定義。

- **隔音性能**

牆壁、樓板等構造阻隔噪音量之物理性能

- **機械設備**

給水、排水設備、消防設備、燃燒設備、空氣調節及通風設備、發電機、昇降設備、汽機車昇降機及機械停車設備

- **空氣音隔音指標(Rw)**

依CNS15160-3測試，並依CNS8465-1評定牆、樓板等建築構件於實驗室測試之空氣傳音衰減量

參、建築設計施工編重要修正或函釋規定

一、防音：除第46條之6 108.7.1施行，其餘防音條文 105.7.1施行

- 樓板衝擊音指標(L_n, w)

依CNS 15160-6測試，並依CNS 8465-2評定樓板於實驗室測試之衝擊音量

- 樓板表面材衝擊音降低量指標(ΔL_w)

依CNS15160-8測試，並依CNS 8465-2評定樓板表面材（含緩衝材）於實驗室測試之衝擊音降低量。

- 總面密度

各層板材面密度之總和。

- 動態剛性(s')

緩衝材受動態力時，其動態應力與動態變形量之比值，其單位為百萬牛頓/立方公尺。

參、建築設計施工編重要修正或函釋規定

一、防音：除第46條之6 108.7.1施行，其餘防音條文 105.7.1施行

修正重點 增訂隔音構造基本要求

- 分間牆、分戶牆、樓板或屋頂應為無空隙、無害於隔音之構造，牆壁應自樓板建築至上層樓板或屋頂，且整體構造應相同或由具同等以上隔音性能之構造組合而成
- 管線貫穿分間牆、分戶牆或樓板造成空隙時，應於空隙處使用軟質填縫材進行密封填塞

條 文 修正第46-2條

參、建築設計施工編重要修正或函釋規定

一、防音：除第46條之6 108.7.1施行，其餘防音條文 105.7.1施行

修正重點 增訂分間牆、分戶牆及機械設備空間樓板之空氣音隔音構造規定

· 列舉規格式構造

· 中央主管建築機關認可之性能式構造

分間牆：一般居室具有空氣音隔音指標Rw在45分貝以上
昇降機道與居室相鄰部分，指標Rw在55分貝以上

分戶牆：連棟住宅、集合住宅等具有指標Rw在50分貝以上
昇降機道與居室相鄰部分，指標Rw在55分貝以上

樓板：置放機械設備空間與上層或下層居室分隔之樓板，其空氣音隔音指標Rw在55分貝以上部分

條文 修正第46-3條至第46-5條

參、建築設計施工編重要修正或函釋規定

一、防音：除第46條之6 108.7.1施行，其餘防音條文 105.7.1施行

修正重點 增訂分戶樓板及機械設備空間樓板之衝擊音
隔音構造規定

- 列舉規格式構造+表面材(含緩衝材)
- 中央主管建築機關認可之性能式構造

表面材：樓板表面材衝擊音降低量指標 ΔLw 在17、20或25分貝以上
或取得內政部綠建材標章之高性能綠建材（隔音性）

分戶樓板：具有樓板衝擊音指標 $L_{n,w}$ 在58分貝以下。

設備樓板：昇降機房之樓板及置放機械設備空間與下層居室分隔之
樓板，其樓板衝擊音隔音指標 $L_{n,w}$ 在50分貝以下

條 文 修正第46-6條至第46-7條

參、建築設計施工編重要修正或函釋規定

二、建築物之防洪設計：

參考部分國內外相關研究及規範，為防範及減輕建築物遭受洪水之危害，多先劃分出不同程度的洪水危害區及指定洪水位高程，設置滯洪設施，建築物並據以規劃相關防護措施。（水利署訂有淹水潛勢圖，但依水災潛勢資料公開辦法指出仍具不確定性）

綜整建築物防洪設計措施如下：

結構系統

建築物與基礎各部分應能抵抗洪水造成的漂浮、倒塌與側向運動。（**建築構造編耐震設計、耐風設計**）

建築高程

應抬高至洪水位高程以上，或至少高於毗鄰最高程或610mm。（**建築設計施工編第4條**）

洪水位下處理

僅作為停車、建築物出入口或儲藏使用。外牆體及表面材料應採用抗洪材料及防水處理（防水填塞密封）。

機電系統防護

電力系統應位於洪水位高程以上，除非它被設置於防水進入或累積的構造內。（**建築設備編第1條之1**）

供水衛生系統防護

系統與配管應能防止洪水滲入，併設置逆止閥以防止逆流。

防水擋水設施

於建築物出入口、外牆窗戶開口設置防水閘門，應考量其高度（90公分）、強度、設置方法及封條與墊圈填塞物。

基地透水貯留

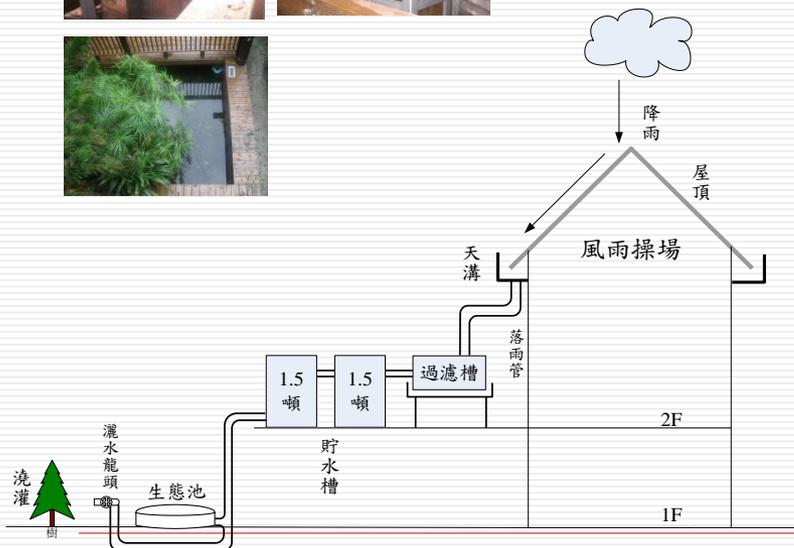
基地綠化及設置透水鋪面（**建築設計施工編建築基地綠化、保水**）、貯流滲透設計。

其他

水坑及抽水機、砂包。

參、建築設計施工編重要修正或函釋規定

雨水貯集滯洪設施： 第4條之3；102.7.1施行 修正重點

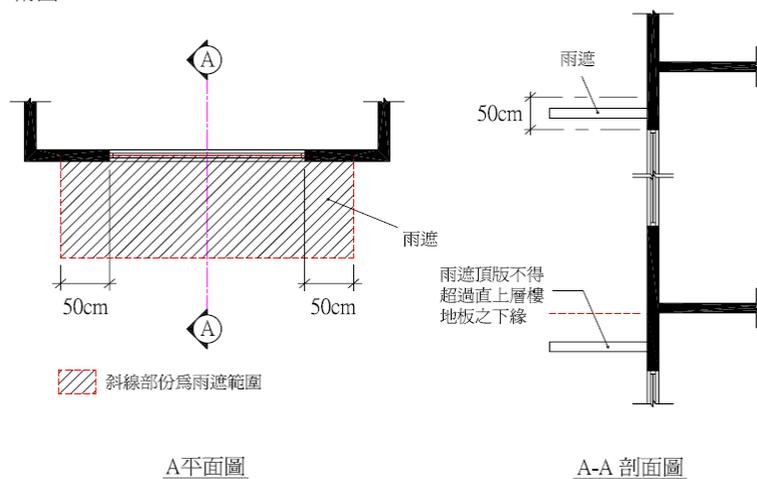


(摘錄廖朝軒教授資料)

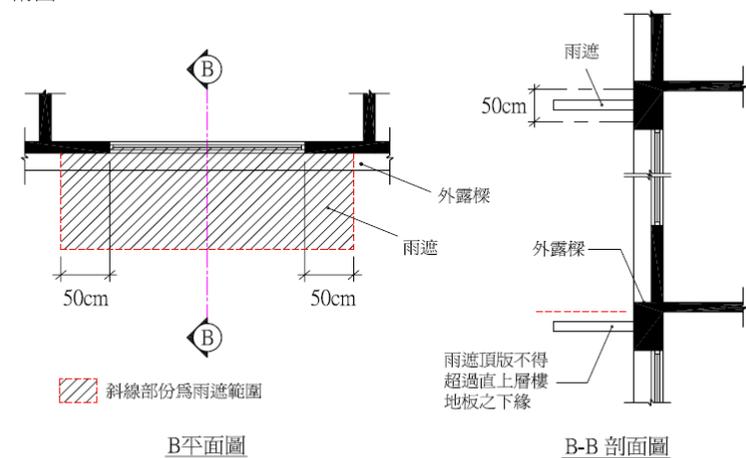
- 增訂建築物設置雨水貯集滯洪設施之適用範圍、基本設置原則及最低設計容量標準。
- 雨水貯集滯洪設施之設置規定，授權地方政府因地制宜另訂規定，以期擴大成效。
- 整合建築基地保水、建築物雨水再利用。

參、建築設計施工編重要修正或函釋規定

附圖一



附圖二



三、免計入建築面積 及總樓地板面積之 雨遮構造形式：

自 100.5.1 生效

- 結構外露樑且併同設置雨遮板者，該樑及雨遮板均得標註為雨遮。但僅設置外露樑者，不得標註為雨遮。
- 設置雨遮之外牆窗戶應符合建築設計施工編第45條第5款規定。
- 考量建築物造型及立面景觀而於建築物外牆設置之裝飾板或裝飾物，仍依地方政府規定辦理。

參、建築設計施工編重要修正或函釋規定

日照權擴大保障

108年1月1日起施行

內政部今部務會報通過「建築技術規則」建築設計施工編部分條文修正草案，未來新建或增建建物高度超過21公尺者，都應確保鄰近住宅區或商業區基地，於冬至日有1小時以上的有效日照，取代原僅限於住宅區建物的規範，以擴大保障日照權益，加強維護民眾的居住健康，預計後年原旦起實施。官員表示，由於現行辦法規定日照權無法規範商業區，過去民眾屢屢投訴隔壁蓋高樓影響日照權，地方建管單位卻以位於商業區而無法可管為由，回絕處理。這次的修正重點是加強有關建築物應檢討冬至日照陰影的規定，由原僅限其建築基地位於住宅區者，修正為鄰近住宅區或商業區的建築基地都應檢討日照陰影。內政部，未來修法通過後，新建或增建建築物高度超過21公尺部分，應檢討其建築物所造成的日照陰影，使鄰近住宅區或商業區的基地，於冬至日有1小時以上的有效日照。同時提高建築物居室之窗或開口不得計入採光面積的範圍，以提升室內採光效能。內政部提到，考量修法後對於市場上整合中的建案及都市更新案件會造成相當影響，因此，這次修正草案在依法制作業程序發布後，將給予緩衝實施時間，預計自明(108)年1月1日起施行。

參、建築設計施工編重要修正或函釋規定

修正**A11-1**建造執照申請書、**A11-2**起造人名冊、**A21-1**雜項執照申請書、**A31-1**第一次變更設計申請書、**B11-1**建築工程開工申報書、**B11-3**承造人名冊、**B13-1**變更起造人申報書、**B13-3**變更承造人申報書、**B13-5**變更監造人申報書、**B14-1**建築工程勘驗申報書、**B14-5**建築物施工中營造業專任工程人員督察紀錄表、**B21-1**建築工程竣工展期申報書、**C11-1**使用執照申請書、**C21-1**變更使用執照申請書、**C21-4**申請人名冊、**D11-1**拆除執照申請書、**D11-2**申請人名冊。

106年10月19日台內營字第1060814251號令

不重要!!!

參、建築設計施工編重要修正或函釋規定

建築師於申請建築許可之途說是否需簽章

106年11月13日內授營建管字第1060816751號函

建築法第13條

本府所稱建築物設計人及監造人為建築師，以依法開業之建築師為限。但有關建築物結構及設備等專業工程部分，除五層以下非供公眾使用之建築物外，應由承辦建築師交由依法登記開業之專業工業技師負責辦理，建築師並負連帶責任。……」是建築師**應負之連帶責任並不因有無於專業技師之簽證報告、執行業務所製作之圖樣及書表簽名或蓋章而改變。**

建築師並非專業技師簽證報告、圖樣及書表之製作人或共同製作人，僅負建築法所規定之連帶責任，爰無需於前開簽證報告、圖樣及書表簽章，就委託專業技師辦理完成之鑽探、測量成果亦同。

參、建築設計施工編重要修正或函釋規定

地面層陽台及上方有投影之露臺執行疑義

106年12月4日內授營建管字第1060075601號函

(一)不計入建築面積之陽臺及「陽臺（法定空地）」：

地面層註記「陽臺」或「陽臺（法定空地）」者，均應依建築設計施工編第38條規定設置欄桿扶手

(二)計入建築面積之陽臺：

建築技術規則建築設計施工編規定「建築面積：建築物外牆中心線或其代替柱中心線以內之最大水平投影面積。...」
「樓地板面積：建築物各層樓地板或其一部分，在該區劃中心線以內之水平投影面積。但不包括第三款不計入建築面積之部分。」
「總樓地板面積：建築物各層包括地下層、屋頂突出物及夾層等樓地板面積之總和。」
是陽臺設置於地面層且計入建築面積者，亦應計入上開第1條第5款之樓地板面積及第7款之總樓地板面積，至容積樓地板面積應另依同編第162條第1項第1款規定檢討。

參、建築設計施工編重要修正或函釋規定

地面層陽台及上方有投影之露臺執行疑義

106年12月4日內授營建管字第1060075601號函

三、至建築物二樓以上之陽臺、露臺等未計建築面積部分投影於地面層外牆中心線或其代替柱中心線以外範圍，如未設置平臺或設置之平臺不符本部106年7月4日內授營建管字第1060809063號函釋者，自不得標示為「陽臺」及「陽臺（法定空地）」，不需依同編第1條第3款及第162條第1項第1款檢討陽臺面積，並為法定空地，免註記空間名稱。

四、二樓以上設置露臺，其上方有結構安全因素設置之過樑者，其過樑投影於露臺部分不視為陽臺，「上開結構性過樑部分之水平投影面積，應計入建築面積；因其非供居室使用，得不計入各層樓地板面積。」本部89年10月5日台內營字第8984527號函業釋示在案。至露臺局部直上方有遮蓋物構成之陽臺，得擇露臺或陽臺之外緣設置欄桿扶手。

參、建築設計施工編重要修正或函釋規定

建築物使用類組及變更使用辦法第二條規定之建築物使用類組

107年1月3日台內營字第1060820440號令

重點

- 1.依長期照顧服務法(下簡稱長照法)提供機構住宿式服務之長期照顧服務機構(下稱長照機構)，其樓地板面積在**500平方公尺**以上者，其使用類組**F-1**類。
- 2.依長照法提供機構式住宿式服務，或社區式服務(日間照顧、團體家屋及小規模多機能服務)之長照機構，其樓地板面積未達**500平方公尺**者，其使用類組**H-1**類。
- 3.依長照法提供社區式服務之長照機構，設於**地面一層面積在500平方公尺以下**或設於**二層至五層之任一層面積在300平方公尺以下且樓梯寬度1.2公尺以上**，**分間牆及室內裝修材料符合技規現行規定**者，其使用類組**H-2**類。

參、建築設計施工編重要修正或函釋規定

建築物使用類組及變更使用辦法第二條規定之建築物使用類組

107年2月26日台內營字第10708028991號函

依長期照顧服務法提供社區式服務(日間照顧、團體家屋及小規模多機能服務)之長期照顧服務機構，其樓地板面積在**五百平方公尺以上**者，其使用類組歸屬**H-1**組。

醫院附設之長期照顧服務機構，其樓地板面積未超過該醫院樓地板面積**五分之二**者，其使用類組歸屬**F-1**組。

參、建築設計施工編重要修正或函釋規定

緊急昇降機排煙室設置出入口疑義

107年1月17日營建管字第1071105602號函

設計施工編第107條第1項

緊急用昇降機機間之出入口，除開向特別安全梯外，限設一處，且不得連接居室。

內政部93年8月16日台內營字第09300854220號函

設置緊急昇降機之建築物，如依規定僅需設置室內安全梯或戶外安全梯，並符合下列情形者，得經由緊急昇降機之機間進入室內安全梯或戶外安全梯：(一)該機間之出入口除開向一座室內安全梯或戶外安全梯外，限設一處，且不得連接居室。……

重點

如僅需設置室內安全梯或戶外安全梯之建築物，機間出入口由特別安全梯放寬為室內安全梯或戶外安全梯

參、建築設計施工編重要修正或函釋規定

加油站之停車空間檢討

107年5月25日內授營建管字第1070808428號函

加油站設置管理規則

已經營石油產品之供售為主，並得設置汽機車簡易保養設施、便利商店、販賣農產品……等附屬設施(項目)，並訂有面積之限制。

設計施工編第59條

建築物新建、改建、變更改用途或增建部分，依都市計畫法令或都市計畫書之規定，設置停車空間。其未規定者，依下表規定。

重點

- 1.都市計畫法令或都市計畫書有規定者，從其規定。
- 2.無規定者，按實際用途分別依第59條附表類別檢討附設停車空間。

參、建築設計施工編重要修正或函釋規定

民宿業者申請變更客房數為6間之審查疑義

107年6月5日內授營建管字第1070809566號函

建築物使用類組及變更使用辦法第2條第2項

「附表二、建築物使用類組使用項目舉例」，「民宿（客房數六間以上）」歸屬H-1類組、「民宿（客房數五間以下）」歸屬H-2類組。「附表三、建築物變更使用原則表」H-2類組變更為H-1類組應符合**通風、日照、採光、防音、停車空間及「公共建築物」無障礙設施**之檢討項目，其餘項目免檢討。

無障礙設施設備

「H-1：1.樓地板面積未達五百平方公尺之下列場所：護理之家、屬於老人福利機構之長期照護機構。2.老人福利機構之場所：養護機構、安養機構、文康機構、服務機構。」、「H-2：1.六層以上之集合住宅。2.五層以下且五十戶以上之集合住宅。」。

參、建築設計施工編重要修正或函釋規定

民宿業者申請變更客房數為6間之審查疑義

107年6月5日內授營建管字第1070809566號函

- 「**民宿（H-1、H-2）**」之變更，請依上開相關法令規定辦理。另涉公共安全檢查申報者依建築法第77條、建築物公共安全檢查簽證及申報辦法相關規定辦理。築物新建、改建、變更新用途或增建部分，依都市計畫法令或都市計畫書之規定，設置停車空間。其未規定者，依下表規定。
- **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』床位之居室者**，其使用類組歸屬建築物使用類組及變更使用辦法第二條所定『**H-1**』組，並屬建築法第五條所稱**供公眾使用之建築物**。」，針對高密度性質之空間加強建築物安全管理，以維護民眾居住安全。

肆、金門縣建築管理自治條例

修正重點 106年3月27日府行法字第10600237690號令及中華民國106年12月6日府行法字第10600972610號令修正公布

修正第2條、第4條、第5條、第21條、第31條及第34條等六條條文，並增訂第33條之1及第39條之1條文，其修正要點如下：

- 一、本縣農業主管機關核准非供居室使用之農業設施、畜牧設施、養殖設施或林業設施免由建築師設計、監造或營造業承造之建築物或雜項工作物之構造別。（修正條文第二條第一項第四款）
- 二、申請案件免檢附土地登記謄本及地籍圖謄本之規定。（修正條文第四條第一項第一款第四目、第五條第一項第一款第四目及第三十四條第一項第二款第四目）
- 三、建築執照配置圖應標明事項、結構詳圖、設備圖、結構計算書、地質鑽探報告書及其他有關文件之內容，並明定應於申請建造執照時檢附。（修正條文第四條第一項）
- 四、建築工程施工如需使用土地應檢附土地使用權同意書。（修正條文第二十一條第一項第八款）
- 五、給水設備及電力設備為建築物主要設備並調整款次。（修正條文第三十一條第一項各款）
- 六、建築工程之拆除執照施工期限計算標準。（修正條文第三十三條之一）
- 七、增訂有關建築執照或施工管理等事項得委託專業團體或公會辦理之法源依據。（修正草案第三十九條之一）

肆、金門縣建築管理自治條例

修正重點

有關經本縣農業主管機關核准非供居室使用之農業設施、畜牧設施、養殖設施或林業設施，原條文僅規範建築物規模免由建築師設計、監造或營造業承造，**並無針對構造別予以規範**，考量原規定規模五百平方公尺以下，**其建築物材料應以輕量化及較少技術性為原則**，爰本條第一項第四款**明定構造為磚瓦竹木造或鋼鐵造**，面積在五百平方公尺以下，簷高在三點五公尺以下，樑跨度在六公尺以下，懸臂樑跨度在二公尺以下或屋架跨度在十二公尺以下者，始適用本條之規定。

本條第一項第四款所稱之**鋼鐵造係指輕鋼架等簡易構造物**，鋼骨構造或鋼骨鋼筋混凝土構造非屬本款。

條 文 修正條文第2條第1項第4款

肆、金門縣建築管理自治條例

修正重點

為配合中央政府推動無紙化政策，申請案原要求檢附土地登記簿謄本及地籍圖謄本，增定以電子資料處理者，免予檢附。

修正條文

條 文

第 4 條 第 1 項 第 1 款 第 4 目
第 5 條 第 1 項 第 1 款 第 4 目
第 34 條 第 1 項 第 2 款 第 4 目

肆、金門縣建築管理自治條例

修正重點

1. 為利了解建築申請案之**周邊土地及道路等環境條件**，修正第一項第二款第三目有關**配置圖應標明事項**。
2. 為有效管理建築工程之**基地安全、地質條件、開挖安全支撐等相關安全防護措施**，有關**結構計算書、地質鑽探報告書及地下室開挖之安全措施圖**應於申請建造執照時**檢附**。

條 文 修正第4條

肆、金門縣建築管理自治條例

修正重點

有關建築物之**給水設備**及**電力設備**依現行使用需求應為**建築物主要設備**之必要項目，爰增定並調整款次。

條 文 修正第31條

肆、金門縣建築管理自治條例

修正重點

現行建築法及本縣建築管理自治條例並無明定拆除執照之拆除期限條文，爰參採本自治條例第十八條建築期限及實務執行，**明定拆除執照之拆除期限**。

第33條之1 本府主管建築機關得核定拆除期限，除併案申請案件以建築執照工期為拆除期限外，其餘拆除期限**以四個月為基數**，並依下列規定增加日數：

- 一、**地下室每層二個月**。
- 二、**地面各樓層每層一個月**。
- 三、**雜項工程二個月**。

前項拆除期限，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**。

第一項拆除期限自執照領取之日起算。

條 文 增訂第33條之1

肆、金門縣建築管理自治條例

修正重點

現行建築法第34條雖有明定建築管理部分業務得委託或指定具該項學識及經驗之專家或機關、團體為之，惟本縣建築管理自治條例並無明定委託之項目，爰新訂本自治條例第39條之1，**明定得委託或指定具該項學識及經驗之專家或機關、團體為之項目。**

第39條之1 本府得就下列事項，委託具有各該項學識及經驗之專業公會或團體辦理：

- 一、建築執照之審查。
- 二、施工勘驗或竣工勘驗。
- 三、特殊性建築物施工計畫書審查。
- 四、建築物使用管理及其他相關事項。

前項受委託公會或團體之資格、項目、程序、書件表格，由本府另定之。

條 文 增訂第39條之1

伍、金門縣一定規模以下建築物免 辦理變更使用執照管理辦法

訂定重點

107年1月11日府行法字第10700035530號令公布

有鑑於簡化金門縣一定規模以下建築物變更使用程序，現行金門縣一定規模以下建築物免辦理變更使用執照自治條例自民國九十三年二月二日制定公布以來已實施多年，惟近年來辦理變更使用案件日益增加，原有條文內容尚有不符現況使用。另配合內政部研商日間照顧資源發展，與國民中、小學校設置非營利幼兒園及公立幼兒園之未來需求等中央政策推動，特依建築法第七十三條第三項規定研擬

「金門縣一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法」，**其要點內容如下：**

- 一、本辦法適用之建築物範圍。(第二條)
- 二、涉及營造行為申請審查及竣工應檢附文件。(第三條)
- 三、未涉及營造行為申請審查應檢附文件。(第四條)
- 四、消防安全設備及室內裝修依各別相關規定辦理。(第五條)
- 五、涉及違章建築依違章處理相關規定辦理。(第六條)

伍、金門縣一定規模以下建築物免 辦理變更使用執照管理辦法

重點說明

明定申請單元及申請之建築物及坐落土地應符合相關規定。

第2條 本辦法之申請單元應以戶或具有一小時以上防火時效之防火牆、防火樓板及一小時以上防火時效及阻熱性之防火門窗區劃分隔，並應連接直通樓梯、梯廳或戶外。

申請建築物變更使用類組，除應符合都市計畫土地使用分區管制或非都市土地使用管制之容許項目外，並應依本辦法之附表規定辦理，但各目的事業主管機關另有規定者，從其規定。

條 文 第2條

伍、金門縣一定規模以下建築物免 辦理變更使用執照管理辦法

重點說明

明定申請案件涉及施工行為時應檢附文件。

第3條 申請一定規模以下建築物免辦理變更使用執照，且涉及須由營造業承造之施工行為者，建築物施工前應備齊使用項目更動申報書，並檢附下列各項書圖文件，報請主管建築機關審查後，始得為之：

- 一、申請書。
- 二、建築物權利證明文件。申請人非建築物所有權人者，應檢附所有權人同意書。
- 三、原使用執照影本或證明文件及其原核准使用執照竣工平面圖影本。
- 四、基地座落土地使用分區證明。
- 五、擬變更平面圖。
- 六、建築師簽證表。
- 七、載重變更者應檢附建築師或結構、土木工程技師簽證之結構安全證明及圖說。
- 八、未妨礙防火避難設施或構造設備等切結書。
- 九、其他必要文件。

伍、金門縣一定規模以下建築物免 辦理變更使用執照管理辦法

重點說明

明定申請案件涉及施工行為時竣工後應檢附文件。

工程完工後申請人應備齊下列文件，報請本府核發許可：

- 一、申請書。
- 二、竣工圖說。
- 三、竣工照片。
- 四、材料合格證明。
- 五、門牌如經戶政機關整編、增編或改編者，應檢附戶政機關證明文件。
- 六、其他必要文件。

條 文 第3條第2項

伍、金門縣一定規模以下建築物免 辦理變更使用執照管理辦法

重點說明

明定申請案件未涉及施工行為時僅需申報使用項目更動，其應檢附文件。

第4條 申請一定規模以下建築物免辦理變更使用執照，但未涉及須由營造業承造之施工行為者，申請人應於營業登記或立案登記前，備具使用項目更動申報書，並檢附下列各項書圖文件，報請主管建築機關審查：

- 一、申請書。
- 二、建築物權利證明文件。申請人非建築物所有權人者，應檢附所有權人同意書。
- 三、原使用執照影本或證明文件及其原核准使用執照竣工平面圖影本。
- 四、基地座落土地使用分區證明。
- 五、擬變更平面圖。
- 六、建築師簽證表。
- 七、載重變更者應檢附建築師或結構、土木工程技師簽證之結構安全證明及圖說。
- 八、門牌如經戶政機關整編、增編或改編者，應檢附戶政機關證明文件。
- 九、未妨礙防火避難設施或構造設備等切結書。
- 十、其他必要文件。

伍、金門縣一定規模以下建築物免 辦理變更使用執照管理辦法

重點說明

明定申請案件消防安全設備及涉及室內裝修行為者，仍應符合相關規定。

第5條 本辦法免辦理變更使用執照之建築物，其消防安全設備部分，應依消防法規定辦理；其室內裝修部分，應依建築物室內裝修管理辦法規定辦理。

伍、金門縣一定規模以下建築物免 辦理變更使用執照管理辦法

重點說明

依建築物使用類組及辦理變更使用辦法第10條規定，有關建築物申請變更使用時，其違建部分依違章建築處理相關規定，得另行處理，爰明定於本辦法。

第6條 建築物申請一定規模以下建築物免辦理變更使用執照時，其違建部分依違章建築處理相關規定，得另行處理。

107年都市計畫及建築管理相關法令講習

簡報完畢
敬請指正