

台中市政府都市發展局 100 年第二次建造執照復核會議紀錄

一、時間：100 年 3 月 17 日（星期 4） 下午 2 時 30 分

二、地點：原都市發展處四樓會議室

三、主席：劉主秘應榮

記錄：陳信宇幫工程司

四、出席單位與代表： 如簽到表

五、討論提案：

（一）寬泉聯合建築師事務所

建築物名稱		月眉育樂世界 龍鳳廣場增建 工程	建築 基地	使用分區	遊憩
建築物用途		店舖		地址	台中市后里區月眉路 115 號
建造執照號碼		88 工建建字第 3210 號		地號	台中市后里區月眉段月眉小段 24-28... 號等 33 筆
申請復核事項	依建築技術規則第 93 條第一款規定，本案原有建築增建一層樓須設置樓梯通達二層，由於結構安全及施工難度因素，無法設置樓梯通達二層，因此申請複核。		說明	本案建築物既有高度 5M，增建一層高度 2.1M，扣除新增樓版厚度 20cm，實際淨高 1.9M，且頂版再扣除洩水坡度 20cm 後，此空間淨高剩餘 1.7M~1.9M 無法使用，因此無必要設置樓梯。且新增樓層之柱樑版結構應力均分佈於原 20cm 樓版，若敲除原樓版則有安全疑慮，且原有機電管線皆須拆除重做，在施工上確實有難度，因此惠請貴府准予本案免設置樓梯通達二層。	
結論	本案以增建屋架方式辦理，得免增設樓梯，惟屋架請計入容積檢討。				

（二）陳鴻逸建築師事務所

建築物名稱	台中市石岡區新德興段 1022、1023 等兩筆地號新建工程	建築基地	使用分區	特定農業區
建築物用途	一般零售業、餐飲業		地址	台中市石岡區豐勢路 269 巷 18 號
建造執照號碼			地號	台中市石岡區新德興段 1022、1023 等兩筆地號

申請復核	已領有使用執照之建築，欲將生活污水處理槽位置移動，而其餘不變，該如何辦理。	說明	已領有使用執照之建築物，欲將生活污水處理槽位置移動，而其餘不變。
結論	本案請先依規辦理變更使用執照，變更污水處理設備位置後，方能辦理法定空地分割。		

(二之一)陳鴻逸建築師事務所

建築物名稱		劉汭洲廠房新建工程	建築基地	使用分區	一般農業區 丁種建築用地
建築物用途		廠房、辦公室		地址	
建造執照號碼		99 府工建建字第 764 號		地號	太平區新德隆段 1395 地號
申請復核事項	一、碰撞距離留設 二、損鄰賠償爭議		說明	1. 本建物開工放樣前已向太平地政事務所申請基地鑑界，結果發現鄰地越界建築十公分，本欲要求對方拆屋還地但考量到對方建築物之結構安全，於是邀請地主商議解決辦法，並由鄰居當佐證，商議結果對方同意當共同壁使用。因對方並無留設任何預留筋且外牆面又貼磁磚，於是同意本人將牆面拆除並螺桿植筋以固定模板，而今本人建築已施工完成欲請領使用執照，此時對方卻向貴府提出碰撞距離及施工損鄰問題，阻礙本人請領使照。	
				2. 依法碰撞距離之留設，應是雙方須各自地界退縮留設，而非單方或後興建者留設。 3. 損鄰賠償部分，可否先自請第三公證單位鑑價需賠償金再提存至法院。 4. 本案雖進入司法程序，惟本人因居住房屋將拆除極有迫切需求，故提請討論。	
結論	一、有關損鄰事件當事人應逕向建築爭議審議委員會申請調解糾紛。 二、本案請依規留設碰撞距離。 三、起造人、監造人需簽具切結書，切結越界造成碰撞距離不足之結構安全，由當事人自行負責。				

(三) 虞承宗建築師事務所提案：

建築物名稱	林佩新住宅新建工程	建築基地	使用分區	住宅區
建築物用途	店舖、住宅		地址	台中市太平區長憶段 811-3 地號

建造執照號碼		地號	台中市太平區長憶段 811-3 地號
申請復核事項	申請基地臨太平區長憶段 855、855-4、817-9 地號原為私設通路並領有 69 建都外字第 127 號建造執照且興建完成，唯原建商倒閉無申領使用執照，但確有居住通行之事實（編有門牌：太平段 25 巷 39 弄 12 號），又該私設通路於 79.12.23 抵繳稅款，所有權人變更為中華民國（管理人：國有財產局），並於 86 年間指示為現有巷道，原台中縣政府 99.12.15 函詢國有財產局意見時函復應辦理撥用，如係現有巷應逕為指示，無需先完成撥用。	說明	一、按 86 年同段 809、809-1 地號申請建築時，指示現有巷道並無完成撥用。 二、若依原指示私設通路，本案申請基地確有居住，通行之事實，尚需國有財產局同意書？
結論	本案先函詢國有財產局查明確作道路使用，並依 77.07.13 台內營字第 615773 號函釋：「關於利用私設通路通行，領有使用執照之原有合法房屋申請增建、改建時，得無須再檢具私設通路通行同意書。」辦理。		

（三之一）虞承宗建築師事務所提案：

建築物名稱	冠勇建設店舖住宅新建工程	建築基地	使用分區	住宅區
建築物用途	店舖、住宅		地址	
建造執照號碼			地號	台中市太平區豐中段 32 號等 10 筆

申請復核事項	申請基地位於台中市太平區面前道路中間夾有河川（詳附圖），按擴大太平市新光地區都市計畫土地使用分區管制要點第二點：住宅區…。容積率不得大於百分之一八〇，臨接廿公尺以上道路兩旁縱深各 30 公尺內之建築基地，容積率得提高至百分之二四〇（詳附件）。本案申請基地面前道路之認定應得依技術規則第 14 條第一項第五款之規定辦理。	說明	一、本案面臨 18M 及 30M 計畫道路中間夾有河川（寬 100M 以上），面前道路之認定依技術規則第 14 條第一項第五款應無疑義。 二、本案基地面前開放空間達 140M 以上，已非 20M 計畫道路所能比擬，況前開 18M 及 30M 計畫道路中間夾有河川係屬同一都市計畫，按法之一致性應有相同之見解。 三、基地後方臨現有巷道及鄉村區乙種建築用地，其容積亦為百分之二四〇。
結論	本案面前道路寬度為 18 米，請依太平市新光地區都市計畫土地使用分區管制要點第二點：「住宅區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一八〇…。」規定檢討。		

(四)洪舜仁建築師事務所

建築物名稱	林峰德店住房	建築基地	使用分區	住宅區
建築物用途	店鋪、住宅		地址	臺中市太平區新光路 68-8 號
建照執照號碼	(89)中工建建字第 59 號		地號	太平區振興段 287 地號
本基地位於台中市太平區振興段 287 地號，因地籍重測後紊亂，致使原已完工並取得(89)中工建使字第 59 號使用執照，於重測後建築物現況位置與測量成果圖不符， (1)建物向左位移 70 公分，但尚未越界。 (2)因地籍圖土地深度縮小，後側越界約 1.57 m²。今已協調購買後側土地，新增 295-1，296-1 兩筆地號，補足土地深度。今擬申請： 1. 辦理變更使用執照，恢復建物正確位置。		說明	本案位於台中市太平區振興段 287 地號、領有(89)中工建建字第 59 號建造執照，(89)中工建使字第 59 號使用執照。本案為肆層壹棟壹戶，原領執照登記之地段地號為太平區番子路段 82-174 地號(附件(一)使用執照)，因本區地籍紊亂，經重測為振興段 287 地號(附件(二)土地登記簿)。但重測後發覺建築物基地地界相對位置有錯移現象以致原有建築物與現有地籍位置不符，建築物東側與地界線距離約 5 公分左右，原有紀錄為 111 公分(附件(三)建物測量成果圖，附件(四)竣工圖與附件(五)現況地籍套繪成果圖)。 而北側(建物背面)則越出地界約 1.57m²	

2. 辦理法定空地分割證明。提請審議。	面積，超出部份已與鄰地協調購入(附件(六)地籍圖)，購入地號為 295-1 地號與 296-1 地號。 現擬申請： 1. 變更使用執照，期使建物位置與現況測繪相符，並增加 295-1、 296-1 兩筆地號。 2. 辦理 287 地號法定空地分割，將其多餘之非法定空地部份土地 可以與 288 地號合併，申請建築使用。
結論:本案因地籍重測產生誤差，請先辦理變更使用執照，增加基地面積後再行辦理法定空地分割證明。	

(五)戴育澤建築師事務所

建築物名稱		麻園頭段集合住宅新建工程案	建築基地	使用分區	第三種住宅區
建築物用途		集合住宅		地址	西區麻園頭段15-3~15-123等5筆地號
建造執照號碼		89 中工建建字第 0289 號		地號	台中市太平區長憶段 811-3 地號
申請復核事項	有關按技術規則-建築設計施工篇第 166-1 條：……鄰接道路部分，自道路中心線起算十公尺範圍內，該部分建物不得超過 15 公尺認定。 因考量結構安全及整體都市景觀，將結構必須之斜撐加以美化設計，本案僅有 line 線 6 與 G 接界處之結構柱與必要性之斜撐超過 15 公尺，是否可維持原建照及都審核准之造型，免受高度 15 公尺之限制，敬請惠以釋疑。		說明	一、原核准建照八九中工建建字第 0 二八九號（附件一）。並於第二次變更設計通過結構外審(附件二)。 二、本案於100年2月10日都市設計審議通過並按府授都設字第1000014888號函核准審定書。（附件三）	
結論	本案請向內政部請釋後，再行辦理。				

六、臨時動議

臨時動議(一):吳省斯建築師事務所

建築物名稱	臺中市民權路晶贊飯店	建築基地	使用分區	第一種及第二種商業區
建築物用途	旅館、辦公室		地址	民權路 66 號及繼光街 25 號
建造執照號碼	68 中工建使字第 50 號		地號	中區繼光段一小段 1-15 等 13 筆地號
申請復核事項	一、建築技術規則第 79-3 之疑義。(外牆為帷幕牆者，其牆面與樓地板交接處之構造，應依前項之規定。) 二、本案目前於貴局申請變更使用在案，針對上述之疑義(帷幕牆)是否需另申請雜項執照。		說明	一、申請復核外牆帷幕牆與樓地板交接處之構造是否免具一小時防火構造乙事。 二、本案建築物原外牆牆面及樓地板面積均無變更，僅於既有外牆上加設造型帷幕牆。
結論	本案不增加樓地板面積，於外牆加設造形帷幕牆部分，請依建築法相關規定辦理雜項執照。			

臨時動議(二):周尚群建築師事務所

建築物名稱	陳鈴彩店鋪住宅	建築基地	使用分區	第三之二種住宅區
建築物用途	店鋪、住宅		地址	臺中市西屯區
建造執照號碼	(100)府授都建字第 0481 號		地號	西屯區下石碑段 544 地號
申請復核事項	本案基地位於台中市西屯區下石碑段 544 地號，四周均已建築完成，今擬以分照申請建築，有關「台中市畸零地使用規則」第六條院落限制之規定疑義提請審議。		說明	本案基地寬度 13.5m 深度 12.5m 面前道路 8m，依「西屯地區土地使用分區管制要點」規定應留設 3m 後院、免留設前院，今分照申請建築時： 1. 擬依畸零地使用規則第六條「應留設騎樓地區及鄰接綠帶退縮建築之土地，其基地深度減騎樓或退縮地深度之差不得小於 8 公尺」之規定檢討。 2. 本案非留設前院地區，應免受「留設前後院地區，其基地深度減前後院深度之差不得小於 6 公尺」之規定。
結論	本案請以合照分戶方式申請建築執照，方符合台中市畸零地使用規則規定。			

臨時動議(三):黃聖文建築師事務所

建築物名稱		台中市立五權國中午餐廚房增建工程	建築基地	使用分區	文教用地
建築物用途		儲藏室		地址	台中市北區英才路1號
建造執照號碼		100府授都建建字第00232號		地號	台中市北區文正段95地號等6筆
申請復核事項	本案為學校廚房增建廚房專用儲藏室，因其使用性質單純，且僅供特定人士使用(廚工)，應屬於非公眾使用建築物之範圍，敬祈惠予核准。		說明	一、依建築法第5條：公共眾使用建築物之範圍認定(詳附件)。 二、依內政部營建署有關建築法第5條解釋令(92.10.23.內授營建管字第0920089846號函)(詳附件)。 三、檢附五權國中針對廚房儲藏室僅供特定人士使用之切結書(詳附件)。	
結論	本案學校建築係供公眾使用建築物，請依規檢討設置消防設備。				

臨時動議(三之一):黃聖文建築師事務所

建築物名稱	西屯區西屯段900地號住宅新建工程	建築基地	使用分區	第二種住宅區
建築物用途	住宅		地址	台中市西屯區
建造執照號碼			地號	西屯段900地號等1筆
申請復核事項	有關本案部分基地上原有建築物(併案申請辦理拆照)與鄰地及其上原有合法建築物同屬1幢8棟8戶合照，領有(70)中工建使字第363號之建築物。今因本案拆除新建之故，需併案重新單獨檢討原領(70)中工建使字第363號各戶土地分割後之建蔽率及法定空地比(含本案併案辦理拆除執照之土地)，提請複核有關騎樓地之範圍認定及檢討方式，是否依據現行建築技術規	說明	1. 本案部分基地及鄰地上原有合法建築物，於民國70年2月19日領得使用執照。 2. 前述基地已於70年4月7日完成土地分割。 3. 本案全部基地已於99年8月20日完成土地界址調整。(原為899-6、899-7、901、902地號) 4. 建築基地退縮騎樓地部分，依據現行建築技術規則第28條:「....建築基地退縮騎樓地未建築部分計入法定空地。」	

	則第 28 條：「... 建築基地退縮騎樓地未建築部分計入法定空地。」辦理，懇請核複		
結論	本案建築基地退縮騎樓地部分，請依建築技術規則第 28 條及其圖例 28 規定辦理。		

臨時動議(四):簡明傳建築師事務所

建築物名稱		行政院國軍退除役官兵輔導委員會福壽山農場	建築基地	使用分區	山坡地保育區丙種建築用地
建築物用途		辦公室、檔案室、走廊及住宅		地址	台中市和平區福壽路 29 號
建造執照號碼				地號	台中市和平區福壽山段 160 地號
	行政院國軍退除役官兵輔導委員會-福壽山農場，申請於台中市和平區福壽山段 160 地號三棟（建號：10、11、12），尚有三棟（建號：7、9、13）因係屬公務機關需依年度編列預算辦理請領使照，請准予分期補領使用，核發此次申請之補領使用執照，提請討論。			一、申請人「行政院國軍退除役官兵輔導委員會-福壽山農場」，申請於台中市和平區福壽山段 160 地號，係山坡地保育區丙種建築用地，座落於台中市和平區福壽路 29 號，申請用途：辦公室、檔案室、走廊及住宅。 二、本次申請補領使用執照（建號：10、11、12），依行政院國軍退除役官兵輔導委員會 福壽山農場來函（100.03.14 福農觀字第 1000000551 號函）同意依年度編列，本次申請基地福壽山段 160 地號，尚有申領之使用執照，請核准於同地號上之合法房屋，分期辦理補領使用執照，以符合政府鼓勵合法房屋補領使用執照之政策，請准予複核發給已申領使用執照福壽山段 160 地號（建號：10、11、12）之使用執照。	
結論	請建築師將基地內所有補照建築物納入建蔽率檢討，分期分區補領使用執照。				

臨時動議(五):台昇建築師事務所

建築物名稱	陳新彬	建築基地	使用分區	乙種工業區
建築物用途	工廠（C-2）		地址	台中市神岡區神圳路 5 號
建造執照號碼			地號	神圳段 251 地號

申請復核事項	一、本法施行前，供公眾使用之建築物而未領有使用執照現應如何辦理？ 二、本案目前僅辦理申請核發使用執照。	說明	一、依建築法第96條規定，本法施行前，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。但都市計畫範圍內非供公眾使用者，其所有權人得申請核發使用執照。前項建築物使用執照之核發及安全處理，由直轄市、縣市政府於建築管理規則中定之。 二、本案建築完成日期依據建築物改良所有權狀，及建物登記謄本所載為民國53年，屬在建築法施行前(民國60年12月22日)建物。【詳附件資料】 三、本案原先使用用途為廠房(C-2類組)，今建築物所有權人(陳新彬)，欲依建築法等相關規定申請使用執照，是否僅需遵照『臺中縣建築管理自治條例』第37條規定辦理，抑或依照『臺中市建築管理自治條例』第34條規定辦理。 四、另本案現場經會勘有輕度違建部分(不屬舊有合法房屋部分，不在建物登記謄本範圍內之建物)將請業主自行拆除，並補拆除後照片為憑。
結論	本案符合臺中縣建築管理自治條例第37條規定辦理補領使用執照，違建部分請自行拆除。		

臨時動議(六):蘇俊源建築師事務所

建築物名稱	友田利建設肆層住宅新建工程	建築基地	使用分區	住宅區
建築物用途	住宅		地址	
建造執照號碼	100 府授都建建字第 00232 號		地號	潭子區聖宮段 1369 地號

申請復核事項	本案依「臺中市市地重劃地區整體性防火間隔留設及變更原則」第五點第四款-基地三面臨接道路，得申請廢除整體性防火間隔，提請審議。	說明	本案基地條件說明： 一、本基地位處潭子都市計畫(原兒四)兒童遊戲場用地變更為(住宅區)細部計畫，使用分區為住宅區。 二、本案依「臺中市市地重劃地區整體性防火間隔留設及變更原則」第五點第四款-基地三面臨接道路，得申請廢除整體性防火間隔，而對於 1368 地號還有留設 1367 地號間之整體性防火間隔，符合至少一側留設之原則。 三、本案該區尚未公告體整性防火間隔配置圖，附件檢附之圖說是先與建造管理科查詢未來整體性防火間隔應留設位置，本次提案希望在該區尚未公告前能准予廢除該處整體性防火間隔，懇請貴局惠予審查同意。
結論	本案請依「臺中市市地重劃地區整體性防火間隔留設及變更原則」第五點第四款-基地三面臨接道路，得以申請廢除整體性防火間隔。		