

臺中市政府都市發展局
100 年第 13 次建造執照復核會議紀錄

一、時間：100 年 12 月 16 日（星期五）上午 9 時 30 分

二、地點：本局廣告管理科第四會議室

三、主席：劉主任秘書應榮

記錄：黃怡璋

四、出席單位與代表：如簽到表

五、討論提案：

（一）、建造管理科提案

建築物名稱		建 築 基	使用分區	
建築物用途		地	址	
建造執照號碼		地	號	
申請復核事項	<p>台中市建築開發商業同業公會「都市發展局擴大局務會議-建築管理業務第四次座談會議」臨時動議提案四建議本局 100 年度第 10 次復核會議紀錄所公告之五種雨遮型式，以突出板狀物為認定原則（如附件圖例），對雨遮之效果無直接關聯，但可能造成設計之限制，請再予斟酌。</p>	說 明	<p>依據台中市建築開發商業同業公會座談會議說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案內政部於 99 年 8 月 17 日開會討論重點在箝制土星環式雨遮之濫用，會議中已訂定雨遮登記之有效範圍，並以圖例釋示地方相關單位。 2. 內政部所頒之圖例僅兩種雖無法備載以符實際，但與會之代表認同以寬鬆且較不限制設計自由度的方式執行，且本市現並無雨遮浮濫之情形 	
結論	<p>維持本局 100 年度第 10 次復核會議紀錄所公告之雨遮型式圖例，為避免設計型式受限，由本局建造管理科再補充增加雨遮型式圖例，再提會討論。</p>			

(二)、何嘉敏建築師事務所提案

建築物名稱	慶峰開發建設有限公司旅館新建工程	建築基地	使用分區	第一種商業區、第二種商業區
建築物用途	旅館		地 址	臺中市中區
建造執照號碼			地 號	臺中市中區自由段五小段 20-35, 21, 21-12 等 3 筆地號
申請復核事項	依「台中市建築物增設停車空間鼓勵要點」設置獎勵停車空間申請複核。	說明	<p>一、本案位於台中市都市計畫(舊有市區)細部計畫，使用分區第一種商業區、第二種商業區。</p> <p>二、本案依台中市建築物增設停車空間鼓勵要點辦理。</p> <p>B3F 設置法定停車 14 輛。</p> <p>B2F 設置增設獎勵停車 14 輛。</p> <p>B1F 設置增設獎勵停車 14 輛。</p> <p>1F 設置法定停車 6 輛。</p> <p>三、檢附台中市建築物增設停車空間鼓勵要點報告書(附件一)及面積計算表(附件二)、地下三層至地上一層平面圖(附件三)，提請複核。</p>	
結論	<p>1. 本案編號 1 停車位應為寬 2.5 公尺，長 6 公尺之車位，編號 48 停車位之停車動線勿影響梯廳防火門開啟，地下 3 樓乙梯廳出口通道距編號 14 停車位應至少 1.2 公尺以上，以上問題修正後同意本案之停車空間獎勵。</p> <p>2. 本案如係在 100.7.2 日以後掛號申請建照，增設停車空間應依建築技術規則第 59-2 條規定為營業使用，應依停車場法或相關法令規定開放供公眾停車使用，及依本市建築物增設停車空間鼓勵要點檢討辦理。申請建造執照時須會辦本府交通局審查，並於領得使用執照後核退公寓大廈管理基金前，應取得依停車場法相關規定領得停車場登記證且納入公寓大廈管理規約之證明文件，並對外開放供公眾停車收費使用。</p>			

--	--

(三)、陳維凱建築師事務所提案

建築物名稱	南區下橋子頭段 343-133 地號新 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	
建造執照號碼			地 號	南區下橋子頭段 343-133 地號
申請 復 核 事 項	一、有關台中市都市計畫(樹德地區)細部計畫書規定連棟、或雙拼等透天型態之住宅停車空間，可否設置於壹樓室內空間，題請復核。	說 明	一、 本案基地(座落於南區下橋子頭段 343-133 等一筆地號)，屬台中市都市計畫(樹德地區)細部計畫內。 二、 本案依據該細部計畫土地使用分區管制要點規定，基地應設置 4M 騎樓或無遮簷人行步道及 3M 後院，因基地條件限制，如再依計畫區建築物附設停車空間標準，無法設置室外停車空間且建築物深度不彰。 三、 檢附地籍圖及平面圖，請貴處惠核。	
結 論	本案室內停車空間計入容積樓地板面積，則同意一樓設置室內停車空間。			

(四)、大將作聯合建築師事務所提案

建築物名稱	裕大花園別墅 C 區	建	使用分區	
建築物用途			地 址	

建造執照號碼		築 基 地 地 號	北屯區大貴段118等84 筆地號(原大坑段 480-49地號)
申請 復 核 事 項	於建築技術規則第十三章 發佈前已通過開發許可審 查且領取雜項工程使用執 照之建築基地，是否適用建 築技術規則第十三章山坡 地建築規定檢討留設不可 開發區，提請復核。	說 明	1、依台中市政府都市發展局民國100 年10月28日中市都建字第 1000110156號函辦理。 2、查建築技術規則第十三章山坡地 建築於民國86年12月26日發佈， 本案於民國83年7月11日經台中市 政府八三府工都字第84894號取得開 發許可，並於民國83年11月24日 取得本案之使用執照(執照號碼83建 工雜字第0019號)。 3、依中央標準法第十八條「各機關 受理人民聲請許可案件適用法規 時，除依其性質應適用行為時之法 規外，如在處理程序終結前，據以 准許之法規有變更者，適用新法規 。但舊法規有利於當事人而新法規 未廢除或禁止所聲請之事項者，適 用舊法規」，本案自取得雜項執照 起至今擬辦理建造執照屬同一「辦 理程序」，因此依前述本案聲請案 件時建築技術規則第十三章尚未發 佈，故本案可不適用建築技術規則 第十三章之規定。
結 論	本案涉及法令適用疑義，請提由本府建築法規小組會議討論議決。		

(五)、國棟建築師事務所提案

建築物名稱	川睦建設南屯區 豐業段店舖、辦 公室、集合住宅 新建工程	建	使用分區	第二種住宅區
-------	---------------------------------------	---	------	--------

建築物用途	G-3 店舖、G-2 辦公室、H-2 住宅	築基	地 址	台中市南屯區
建造執照號碼		地	地 號	台中市南屯區豐業段 81 地號
申請復核事項	一、有關建築物增設停車空間獎勵要點設置停車空間申請復核。	說明	<p>一. 本案基地位於台中市都市計畫(豐樂里附近地區)細部計畫,使用分區為第二種住宅區,如附圖。</p> <p>二. 本案依「台中市建築物增設停車空間鼓勵要點」辦理,地下一層至地下三層設置法定停車空間及獎勵停車空間,獎勵停車位 10 輛。</p> <p>三. 本案擬將地下層停車空間合併檢討,停車空間換算容積樓地板面積最大不得超過 40 平方公尺。</p> <p>四. 檢附位置圖、一層平面圖、地下一層至地下三層平面圖、停車獎勵檢討圖、停車空間計算圖,提請復核。</p>	
結論	<p>1. 本案排氣墩設施不得設置於 2 米人行道及騎樓地 2.5 通行淨空間範圍,編號 11 停車位之淨高度不得小於 2.1 公尺,以上問題檢討修正後同意本案之停車空間獎勵。</p> <p>2. 本案如係在 100.7.2 日以後掛號申請建照,增設停車空間應依建築技術規則第 59-2 條規定為營業使用,應依停車場法或相關法令規定開放供公眾停車使用,及依本市建築物增設停車空間鼓勵要點檢討辦理。申請建造執照時須會辦本府交通局審查,並於領得使用執照後核退公寓大廈管理基金前,應取得依停車場法相關規定領得停車場登記證且納入公寓大廈管理規約之證明文件,並對外開放供公眾停車收費使用。</p>			

(六)、戴台津建築師事務所提案

建築物名稱	變更使用	建	使用分區	第二種商業區
-------	------	---	------	--------

建築物用途	飲酒店 B-3	築 地 址	台中市中區自由路二段 95-1 號
建造執照號碼	使用執照號碼： 80 中工建使字 第 1884 號		地 址
申請 復 核 事 項	<p>1. 本案為變更使用申請案件，原有 1F、夾層、2F 店舖變更為飲酒店 (B-3)。</p> <p>2. 變更前 1F 平面圖(如附圖)通往夾層之樓梯自行拆除，並改設置(如附圖)，夾層面積維持不變，原有結構柱樑均不變。</p> <p>3. 夾層樓梯及樓板位置變更並不屬於改建或修建之行為，敬請准予併案於變更使用，申請時同時核准。</p>	說明	變更使用之申請經常有樓梯及樓板位置之變更，其小規模之改變構造，應可併案核准不需再檢討修建或改建之建造行為之核准。
結 論	本案如樓地板及夾層面積範圍不變，准予併於變更使用執照辦理。		

(七)、洪玫如建築師事務所提案

建築物名稱	福大棉業股份有限公司	建 地 址	台中港特定區關連工業區
建築物用途	廠房、辦公室等		地 址
建造執照號碼	62 建都營使字 第 369 號 89 工建使字 第 230 號	基 地 號	民權段 1590 地號等 15 筆
申請 復 核 事 項	一、懇請 貴府依職權通知福爾摩莎紙業股份有限公司(台中市龍井區工業路 182 巷 8 號)參加為本案申請人，或續由福大棉業股份	說明	<p>一. 1. 本案領有 62 建都營使字第 369 號、89 工建使字第 230 號使用執照在案。</p> <p>一. 2. 因買賣，福大棉業股份有限公司將部分土地及建物移轉予福爾</p>

項	<p>有限公司單獨提出申請。</p> <p>二、有關變更使用執照附隨之室內裝修、消防設備等相關設備之檢討，因考慮建物所有權人使用自主性，請准於法定空地分割、建物分戶完成後，分由所有權人個別提出申請。</p>	<p>摩莎紙業股份有限公司【附件1】，然移轉過程因不諳建築法令而未辦理變更使用執照。</p> <p>一. 3. 福大棉業股份有限公司基於完成買賣之附隨義務履行，於100年8月30日、100年10月5日函【附件2】請福爾摩莎紙業股份有限公司共同提出申請變更使用執照以資適法，但未獲積極回應，而由福大棉業股份有限公司單獨提出申請。</p> <p>一. 4. 爰行政程序法第23條載有：因程序之進行將影響第三人之權利或法律上利益者，行政機關得依職權或依申請，通知其參加為當事人【附件3】。為使本案符合法令規定與建物使用安全，懇請貴管通知福爾摩莎紙業股份有限公司參加為當事人。福大棉業股份有限公司願負擔法定空地分割、建物分戶之申請費用。</p>
結論	<p>本案由本局業務單位協助通知福爾摩莎紙業股份有限公司配合辦理執照事宜。</p>	

(八)、李明哲建築師事務所提案

建築物名稱	十四樓店鋪、集合住宅新建工程	建	使用分區	住三之二
建築物用途	店鋪、集合住宅	築	地 址	
建造執照號碼		基 地	地 號	台中市南屯區春安段 345、346地號等2筆
申請 復 核	<p>一、本案基地(如附圖)三面臨路高程差達1.49M，基地地面(GL)認定申請複核。</p>		說 明	<p>一、本案基地三面臨路高程差達1.49M(詳附圖)，若依建築物接觸地面最低點為基地地面(GL)則基地百分之80以上皆需計入建築面積檢討。</p>

事項		二、是否得以面臨道路之平均高程認定為基地地面 (GL)。 三、檢附相關圖面敬請貴局複核。
結論	本案請以基地面臨道路最高高程及最低高程之平均值作為基地高程檢討建築面積。建築物高度及高度比仍以各幢建物接觸地面最低高程檢討。	

六、臨時動議：

(一)、張秀龍建築師事務所提案

建築物名稱	麻園頭段 170 地號 停車場共構工程	建 築 基 地	使用分區	一通住變商回饋之 10% 土地
建築物用途	停車空間		地 址	台中市西區台中港路一段 423 號
建造執照號碼	(87)中工建建字第 0113 號		地 號	台中市西區麻園頭段 170 地號
申請復核事項	<p>一、本基地為一通住變商回饋土地部分，當初已請領建照並申報開工，工程亦已實際完成，唯未與主建物同時取得使用執照。</p> <p>二、本基地完工現況與原申請建照些許不符，若本建照仍屬有效，是否可辦理申請變更建照，建照若已失效，是否可重新申請建照，請明示。</p> <p>三、本基地屬停車場共構部分既然為與主體建物共構，在不變更原建照停車數之原則下，此共構部分是否局部空間可做為主建物之設備空間，請明示。</p>		說明	<p>一、本事務所業主國泰人壽保險股份有限公司於民國 96 年間向暢鑫開發有限公司購買台中市麻園頭段 170 地號土地及其上建物，(暢鑫開發於民國 95 年承受於創揚企業等人，創揚企業等人於民國 94 年透過法院拍賣取得本項不動產)地上建物除主建物一棟(地上拾貳層、地下陸層)外，另含住變商回饋所建之共構建築一棟(地上壹層、地下陸層)經查除主建物有使用執照並辦理保存登記外，共構部分並未領有使照，此與法規似有不符。</p> <p>二、本事務所於民國 97 年承業主委託辦理主建物改建工程(97 年府都建建字第 000069 號)，現本工程已至完工階段，擬依法與共構部分一併請領使用執照，然共構部分現況與當初建照圖說有部分差異，此共構部分建照於民國 8</p>

		<p>7年曾申報開工，並曾申報勘驗，在此狀況下原建照是否仍屬有效，本事務所是否可辦理建照變更以與現況相符，若原建照屬已過期失效，本事務所是否可以竣工圖遽予變更，以上請明示。</p> <p>三、本基地共構部分除供停車使用外，必然有其設備空間，而且與主建物因屬共構關係，其設備空間必有與主建物共通之處，在不影響原建照總停車數狀況下，共構部分空間為主建物之設備空間應屬合理，建照若須辦理變更，是否可以此原則為變更之準據。</p> <p>備註：本申請書附件一：台中地方法院不動產權利移轉證書及土地登記清冊。二：共構部分原申請平面與現況對照圖。</p>
結論	<p>本案共構部分如確能證明係在原核准建築期限內完工，且停車空間不變情形下，則同意逕行補辦使用執照，不屬主要構造之隔間變更得併案修改竣工圖；共構部分如非在原核准建築期限內完工，則原核准建造執照失其效力，須補申辦建照與使照。</p>	

(二)、吳六合建築師事務所提案

建築物名稱	勝美建設拾肆層店舖辦公室集合住宅新建工程	建 築 基 地	使用分區	住宅區
建築物用途	店舖、辦公室、集合住宅		地 址	台中市南屯區
建造執照號碼	87中工建建字第530號		地 號	南屯區保安段 458 等 2 筆地號
申請復核事	<p>本案建造執照(八七中工建建字第0五三0號)，因計畫道路變更分割土地及拆除原有建築物時間，今欲申請延長竣工期限。</p>	說明	<p>一、依 72.11.25 台內營字第 192336 號函(附件一)說明二，建築工程逾期之原因，顯非可歸責於起造人或承造人者，主管機關得視其實際情形，將其停工日數不併入</p>	

項		<p>同法條第 1 項建築期限之內計算。</p> <p>二、本案建造執照(八七中工建建字第 0 五三 0 號)(詳附件二),原由中屋建設實業股份有限公司為起造人,於中華民國 87 年 3 月 28 日申請核准(地下三層、地上十四層)之建造執照。</p> <p>三、後因建設公司財務狀況問題,於建築物施工至地上二層時工程停擺,建物結構體閒置約 10 年之久,今由第三者勝美建設股份有限公司購入。勝美建設考量建築結構安全問題,決議拆除原有(地下三層至地上二層)建物並重新辦理建造執照變更設計。</p> <p>四、辦理變更設計期間,因應中華民國 99 年 5 月 19 日府都計字第 0990122095 號發布之台中市都市計畫(文山及春社里地區)細部計畫(第一次通盤檢討)書發布內容(詳附件三),原基地內 6M 計畫道路(6M-7),往北調整 3.5M。因申請訂定道路中心樁位及地籍分割,作業時間為中華民國 99 年 5 月至 99 年 12 月完成共 6 個月。</p> <p>五、並於 100 年 1 月 18 日申請核准拆除執照(100 府授都建拆字第 00019 號)(詳附件三)。核准後拆除原基地及(6M-7)計畫道路上建物(地下三層至地上二層)拆除時間約莫 3 個月。</p> <p>六、本案施工期間因計畫道路變更分割土地及拆除原有建築物時間,耽誤本案施工期 9 個月,故以此申請延長竣工期限延至中華民國 102 年 2 月 1 日。</p>
結論	<p>本案請依內政部 72.11.25 台內營字第 192336 號函辦理。</p>	

(三)、學敏建築師事務所提案

建築物名稱	美國學校體育館 新建工程	建 築 基 地	使用分區	風景區
建築物用途	學校活動中心、 體育館		地 址	台中市北屯區
建造執照號碼			地 號	大貴段 539、540、541 地號
申請 復 核 事 項	<p>本案業已取得雜項使用執照，因由別墅建築更改為美國學校體育館興建工程，變更建築用途，於變更開發審議時，依大坑風景區開發審議委員委員要求增設滯洪沉砂池，建請得併於建照中之雜項工作物，一併施作，並無需再依「加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點」辦理審議，提請審議。</p>	說 明	<p>一、因本案已完成水保雜項工程，並取得雜項使用執照（九十中工建使字第 0355 號），今因變更建築用途，應大坑風景區開發許可審查委員要求增設滯洪沉砂池。</p> <p>二、因本案變更開發許可為申請建造，且已取得雜項使用執照，即已完成原申請之水保及雜項工程，今因委員要求而增設之滯洪沉砂池，建請得併於建照中之雜項工作物，一併施作。</p> <p>三、另依「加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點」第二條、第二項規定，適應範圍為「都市計畫地區未經區段徵收或市地重劃，且建築基地面積在三千平方公尺以上之山坡地，涉及整地者。」，本案因已取得雜項使用執照，除建築基地開挖及委員要求之滯洪沉砂池外，並無涉及整地挖填，得免依「加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點」辦理審查。</p> <p>四、檢附原雜項竣工平面圖，雜項使用執照，本次建築配置圖及滯洪沉砂池詳圖，提請復核。</p>	
結 論	本案不涉及整地開挖情形下，同意雜照併建照辦理。			

