

臺中市政府都市發展局
101 年第 9 次建造執照復核會議議程

一、時間：101 年 8 月 16 日（星期四）下午 14 時 00 分

二、地點：都市發展局親民空間（臺中市西區 99 號，局本部一樓）

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）、王森主建築師事務所提案

建築物名稱	八展建設北屯區和平段 51.54 地號住宅新建工程建築線指示(定)	建築基地	使用分區	住宅區
建築物用途	住宅.店舖.停車空間		地 址	北屯區
建造執照號碼			地 號	北屯區和平段 51.54 地號等 2 筆地號
申請復核事項	本案基地欲申請建築線指示(定)，已完成之現況道路與現行都市計劃道路線不符，懇請貴局審查同意核定依現況完成驗收之計劃道路境界線指(定)建築線位置，提請復核。	說明	<p>一、 本案位於北屯區(整體開發地區單元十四),使用分區為住宅區 / 第一之一種住宅區。</p> <p>二、 本案基地北側(51 地號)6 公尺計畫道路(東山路一段 384 巷)與已完成市地重劃之道路地籍分割不符，目前正在辦理該計畫道路之都市計畫變更案。</p> <p>三、 檢附申請書、地籍圖謄本、現況照片，現況測量圖、地籍套繪圖，懇請貴局審查同意核定依現況驗收完成之計劃道路境界線指(定)建築線位置。</p>	
結論	請都計測量科會簽地政局查明本案基地是否為重劃完成地區，若屬重劃完成地區，則以地籍線與現況驗收完成之計畫道路境界線位置			

重合指定建築線；若不屬重劃完成地區，則請依「市地重劃與都市計畫業務聯繫作業要點」規定辦理。

(二)、李澤昌建築師事務所提案

建築物名稱	興塑利建設"學府世家"永和街八樓住宅新建工程	建築基地	使用分區	第二種住宅區
建築物用途	停車空間、住宅		地 址	台中市南區永和街
建造執照號碼			地 號	台中市南區頂橋子頭段 392 地號
申請復核事項	有關建築技術規則第 59 條之二第一項為鼓勵建築物增設停車空間，提供公眾停車使用，有關建築物之樓層數、高度、樓地板面積之核計標準或其他限制事項。	說明	本案依台中市建築物增設停車空間獎勵要點，有關建築物之樓層數、高度、樓地板面積之核計標準或其他限制事項，得否准予辦理。	
結論	本案基地條件係屬狹長地形，基地寬度未符合車道之迴轉半徑之條件，就設置法定停車空間即需以機械停車設備始符合法定停車數量，增設停車空間顯有困難，故本案請設計建築師應就基地條件及實際停車需求重新評估檢討停車位配置，並合於增設停車空間獎勵要點之規定，另檢具圖說送本會議審查。			

(三)、莊永芳建築師事務所提案

建築物名稱	惠昇建設集合住宅新建工程	建築基地	使用分區	住 3
建築物用途	集合住宅		地 址	
建造執照號碼			地 號	台中市北屯區太和段 28-1 地號
申請復核事項	建築技術規則中第十五條及台中市都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點之建築物高度比有關"面前道路"適用疑義，提請復核。	說明	一、本案基地位於台中市北屯區太和段 28-1 地號，使用分區住 3，南側臨接 15 公尺計畫道路(軍福七路)及面臨已開闢之「兒 185」用地，東側臨接 20 公尺計畫道路(建和路一段)，如附件一及附件二。 二、依台中市都市計畫細部計畫土地	

			<p>使用分區管制要點訂定原則表, 第三條第十七項 (十七)「建築物高度比:建築物各部分高度(…略)建築物基地臨接或面前道路對側有公園. 綠地. 廣場. 河川. 體育場. 兒童遊戲場. 綠帶. 計畫水溝. 平面式停車場. 行水區. 湖泊. 水堰或其他類似空地者, 其建築物高度比之計算, 得將該寬度計入, 如附件三。</p> <p>三、本案”面前道路”之解釋, 可否比照建築技術規則第十五條之規定, 以 15m 計畫道路+「兒 185」合併計算, 視為面前道路寬度, 據以檢討相關法規, 如台中市都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點之建築物高度比等, 提請復核。</p>
結論	<p>本案如「兒 185」公園已開闢完成, 則同意得將公園之寬度計入面前道路寬度檢討都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點規定之 1.5 倍建築物高度比。</p> <p>有關建築技術規則第 164 條建築物高度規定, 仍應依該條文之「面前道路寬度」規定檢討。</p>		

(四)、陳煜勳建築師事務所提案

建築物名稱	大肚區山陽段天慈佛院新建工程	建築基地	使用分區	山坡地保育區 特定目的事業用地
建築物用途	寺院		地 址	
建造執照號碼	98 府工建建字第 01488 號		地 號	大肚區山陽段 12 地號
申請復核事項	本案件已竣工多時, 但因未保存登記之 3F 鄰房佔用, 致使無法取得使用執照, 鄰房佔用將依民事程序處理, 請依法發給使用執照	說明	<p>一、未保存登記 3F 鄰房佔用位置如所附實測圖及壹層平面</p> <p>二、鄰房佔用將依民事程序處理</p> <p>三、本案消防、無障礙設施竣工均已核準請先發給使用執照</p>	

結論	<p>一、請查明原補領之建造執照中有無申請人允諾拆除該建物之切結書，若有應由申請人自行拆除之。</p> <p>二、本案若未經切結自行拆除，該建物若於用變地變更前即已存在且所有權不屬寺廟所有，則將鄰房佔用之原有建物併入檢討建蔽率與容積率，應符合特定目的事業用地之法定建蔽率及法定容積率之限制。</p>
----	---

(五)、承喬國際建築師事務所提案

建築物名稱		建築基地	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>本案由上好印刷股份有限公司委託承喬國際建築師事務所辦理新建廠房申請建照併拆除執照，因原基地尚有雜項執照，因辦理拆除執照滯礙難行；爰申請復核。</p>	說明	<p>一、本案申請建照併拆除執照，經套繪圖結果；該地號尚有雜項建築築物(92中工建雜字第0003號)、(92中工雜使字第0009號)，經查該雜項建物並未辦理保存證記且現場該雜項建築物已由前屋主自行拆除。</p> <p>二、該筆土地原地主所有權人為余俸論等四人，於99年5月31日轉售變更登記為<u>上好印刷股份有限公司</u>為土地所有權人。</p> <p>三、經查該雜項工作物起造人為<u>金龍計程車客運服務股份有限公司</u>負責人：王靈台先生系向買賣前地主余俸論等四人租用土地所建造；租賃期間並訂定契約，明定前地主得於必要時拆除原地上物，起造人並不得異議。</p> <p>四、因前屋主所有權人未辦理拆照及</p>	

			<p>滅失程序即自行拆除及買賣過戶，且該雜項建物拆除時間、拆除營造廠無法查明，原起造人亦無法連繫。</p> <p>五、以上說明原因，已影響本案辦理建照併案拆除執照申請之程序及困難，爰</p>
結論	<p>本案如經申請人查明前雜項工作物起造人與前地主之租賃關係及該雜項工作物之權屬關係，並檢附相關租賃借貸契約書，能具體證明前地主得拆除該雜項工作物時，則同意該雜項工作物由前地主申請拆除執照。如仍有疑義，得再提會討論。</p>		

(六)、廖榮聰建築師事務所提案

建築物名稱	廖氏住宅新建工程	建築基地	使用分區	第二種住宅
建築物用途	住宅		地 址	
建造執照號碼	98 府都建建字第 278 號		地 號	中清段 555-1 地號
申請復核事項	<p>本案基地被鄰地建築物越界侵入。擬依「台北市建造執照申請案之建築基地為鄰房占有處理原則」辦理，檢討本案之基地面積、建蔽率及容積率事宜。提請復核</p>	說明	<p>一、本案已領有建造執照，現正申請使用執照中。</p> <p>二、依台中市中正地政事務所土地複丈成果圖(附件一)及現況測繪圖(附件二)所示。 本案所屬土地(中清段 555-1 地號)被鄰地(中清段 556 地號)越界侵入 20.77M²。</p> <p>三、擬依「台北市建造執照申請案之建築基地為鄰房占有處理原則」說明二辦理(附件三)。檢討本案之基地面積、建蔽率及容積率。</p> <p>四、檢附套繪圖及都市計畫圖(附件四、五)</p>	

結論	<p>本案建築基地內部分土地因被鄰房佔用（以下簡稱侵佔地），侵佔地上建築物已完成（使用執照為 75-681~682），其基地面積、建蔽率及容積率依下列原則計算：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 侵佔地應計入基地面積。 2. 侵佔地面積於檢討容積率時，該部分可視為空地。 3. 於檢討建蔽率時，基地面積先扣除侵佔地面積後，再就剩餘部分核算建蔽率。
----	---

六、臨時動議：

(一)、吳六合建築師事務所提案

建築物名稱	鍾堯明貳層保齡球館拆除工程	使用分區	第一種商業區
建築物用途	辦公室、球道、儲藏室、餐廳	地址	台中市西區
建築執造號碼	80 中工建使字第 01487 號	地號	西區公館段 67, 67-1, 67-3, 67-5, 68-12, 72-1, 75, 80-39 等 8 筆地號
申請復核事項	有關基地上坐落之建築物未保存登記，建物申請拆除時，是否可以房屋買受人作為申請人，請釋示。	說明	<p>一、本案基地位於西區公館段 67, 67-1, 67-3, 67-5, 68-12, 72-1, 75, 80-39 等 8 筆地號，並領有 79 府都建字第 1700 號之建造建照(附件一)及 80 中工建使字第 01487 號之使用執照(附件二)。</p> <p>二、本案土地買賣時包含地上物一併移轉為房屋買受人所有，檢附建築改良物所有權買賣移轉契約書(附件三)，於以證明由房屋買受人作為建物拆除之申請人。</p>
結論	本案由申請人檢附稅務局受理之建築改良物所有權買賣移轉契約書為房屋買受人，並請補附納稅證明佐證，且檢具切結書具結檢附書件屬實，若涉及私權糾紛概由申請人自行負責，則以房屋買受人做為其拆除時之申請人。		

(二)、吳俊明建築師事務所提案

建築物名稱	蘇佳鴻住宅增建工程	建築基地	使用分區	第二種住宅區
建築物用途	住宅		地 址	臺中市北區健行路 86 巷 7 弄 36 號
建造執照號碼	(63) 中工建使字第肆肆零號		地 號	臺中市北區錦村段 357-50、357-51 等 2 筆地號
申請復核事項	本案為原有建築物補照辦理增建執照，因位於現有巷道需辦理指定建築線，惟現況與法令規定退縮有疑義，故提請審議。	說明	<p>一、本案原有建築線自道路中心線各退縮 2.25 公尺，巷道寬 4.5 公尺。</p> <p>二、現有法令規定(臺中市建築管理自治條例第 17 條第一項)面臨現有巷道之基地，其建築線之指定(示)，應依下列規定辦理：一、巷道為單向出口長度在四十公尺以下，雙向出口在八十公尺以下，寬度不足四公尺者，以該巷道中心線為準，兩旁均等退讓，以合計達到四公尺寬度之邊界線作為建築線；巷道長度超過上開規定者，兩旁亦應均等退讓，以合計達到六公尺寬度之邊界線作為建築線。</p> <p>三、本案屬於舊有建築物辦理增建執照，如配合現行法令退縮，則需拆除部分建築物，故與原先辦理執照之用意相違背。</p>	
結論	本案因為增建工程不需辦理拆除原有合法建築物，但增建建物應依現行建築線指定位置退縮建築，其原有建物位於現有巷道範圍，已不屬本案新基地範圍，免計入建築面積及容積樓地板面積，另以座落於本案新基地範圍內之建物檢討新、舊建物合計後之建蔽率、容積率應符合現行法令規定。			

(三)、臺中市警察局提案

建築物名稱	臺中市霧峰分局四德、烏日派出所	建築基地	使用分區	
-------	-----------------	------	------	--

建築物用途		地	地 址	
建造執照號碼		地	地 號	
申請復核事項	關於在建築屋頂架設鐵架基座以裝置防空警報器，應否申請雜項執照疑義，提請討論。	說 明	一、臺中市政府警察局霧峰分局四德派出所，規劃屋頂架設鐵架基座為長、寬各 220 公分，高度 100 公分；烏日分局瑞井派出所所規劃屋頂架設鐵架基座為長、寬各 350 公分，高度 100 公分，詳如附件。 二、營建署函復本案屬涉個案是實認定，由本局依法核處，上述構造物是否應申請雜項執照，提請討論。	
結論	本案係設置防空警報設備不屬建築法所規定之雜項工作物，免申請雜項執照。			

(四)、謝文通建築師事務所提案

建築物名稱	圖傳化工大樓電梯新建工程	建 築 基 地	使用分區	文高用地
建築物用途	電梯		地 址	台中市南區高工路 191 號
建造執照號碼			地 號	南區下橋子頭段 224 地號等 6 筆
申請復核事項	關於國立台中高工校內土地現況使用及水利地疑義，提請複核。	說 明	一、關於國立台中高工校內土地現況使用及水利地疑義，提請複核。 二、目前水利地內皆有行水，所有權屬台中市農田水利會，無法購併（另詳附件二）。 三、本案建照申請之建築物位置未座落於水利地上，敬請惠予同意可依歷年已核准之建造執照及使用執照，其基地之申請範圍方式辦理（校內申請基地範圍不含水利地方式申請，另詳附件三）。	
結論	本案校地係被水利地分割，因其新建之電梯未座落於水利地範圍內，故請將該等水利地排除不計入基地面積檢討建蔽率、容積率。			

(五)、謝碧榮建築師事務所提案

建築物名稱	賴憲崇住房增建	建築基地	使用分區	商一及住二
建築物用途	住宅		地 址	台中市西區林森路
建造執照號碼	(78) 0585 號		地 號	西區后瓏子段 164-42 地號等 10 筆
申請復核事項	<p>民國 78 年間建照核准，並依法申請開工報告，嗣因營造廠問題無領使用執照，據聞台北縣市政府對這些案件可以重領方式請領建照及使照，本市可否沿用此方式申請重領建照及使用執照，謹請核示。</p>	說明	<p>一、本所曾於民國 78 年間，受理賴憲崇先生委託設計監造之住宅增建案件領有 (78) 第 585 號准予增建執照有案。</p> <p>二、本案係曾經領有七樓基礎構造之壹~肆樓 (66) 中工建使字第 959 號使照之第五~柒樓住宅用途增建案。</p> <p>三、領到建照后於民國 78 年 4 月依法呈報開工，其間每樓版及結構柱均由本建築師親自查驗無誤後繼續施工。</p> <p>四、其后呈報開工之營造廠因故停業，由其分包之小包商施工至完成，因營造廠不存在，也不懂應辦之各層勘驗記錄及請領使用執照等之手續。</p> <p>五、事隔廿二年，賴君又駕臨本所聲請需領使用執照之必要，請代辦手續等。</p> <p>六、民國 78 年建照核准時商業區，住宅區僅有建蔽率，現今已實施容積率及新建蔽率，構造計算規範也震度加強等。</p> <p>七、業已建造完成之建物，如依現在技術規則申請，可說寸步難行。</p> <p>八、據聞台北縣市政府對這些案件，</p>	

			如在該執照竣工期限內完工者，可以重領方式申請建使照。
結論	本案業經建築爭議事件評審委員會決議，承造人無法會同申辦使用執照在案。若經監造人證明本案建物於原建照有效期限內完成，則得補辦使用執照程序。		

(六)、園石建築師事務所提案

建築物名稱	塔木德國際開發有限公司住宅新建工程	建築基地	使用分區	第二種住宅區
建築物用途	住宅		地 址	無
建造執照號碼			地 號	台中市西區後墘子段 124, 124-6, 124-30, 116-51 地號
申請復核事項	有關基地面臨二條以上道路時，其中他側為現有巷道時，建築物高度比(1:1.5)是否可依較寬之道路為面前道路檢討，不受現有巷道之限制。	說明	<p>一、本案為面臨 10M 計畫道路(篤行路)及 4M 現有巷道(篤行路 162 巷)之角地，道路皆有指示建築線，且非開放空間設計，並規劃為一棟一戶住宅使用。</p> <p>二、依建築技術規則第 8 條：基地他側同時臨接較寬之道路並為角地者，建築物高度不受現有巷道寬度之限制。(詳附圖)</p>	
結論	請會簽城鄉計劃科詳細查明本案都市計畫高度比之面前道路規定為何？是否得比照建築技術規則規定，依較寬之計畫道路為面前道路檢討，不受現有巷道之限制。			

(七)、建造管理科提案

建築物名稱			使用分區	
建築物用途	供公眾使用補習班	建築基地	地 址	
建造執照號碼			地 號	

申請復核事項	補習班用途之供公眾使用建築認定疑義，提請討論。	說明	依內政部 99 年 3 月 3 日台內營字第 0990801045 號令修正發布「供公眾使用建築物之範圍」。供學童使用補習班、總樓地板面積在 200 平方公尺以上之補習班用途皆屬供公眾建物(如附件)，有關申請補習班用途使用，無法認定是否屬供公眾使用補習班，故是否申請補習班皆認定為供公眾使用建物或有其他認定處理方式，提請討論。
結論	倘申請補習班面積小於 200 平方公尺，且為不供學童以下使用之補習班，屬非供公眾使用建築物，惟應由申請人切結說明並於建造執照及使用執照用途類組加註「不得供學童以下使用」。		

(八)、賴志信建築師事務所提案

建築物名稱	楊添火等二人	建築基地	使用分區	第三種商業區
建築物用途	屋頂廣告招牌		地 址	臺中市西屯區台中港路三段 10 之 1 號等
建造執照號碼	100 府授都建雜字第 44 號		地 號	台中市西屯區福德段 217 地號
申請復核事項	本案屋頂廣告招牌雜項工作物立柱位於斜面女兒牆疑義申請復核。	說明	<p>一、本案已領 1001 府授都建雜字第 44 號雜照。</p> <p>二、屋頂廣告招牌為鋼骨造長 15.15M 高度 9M 其中一處柱位於斜面女兒牆邊，但該柱位仍在原有平屋頂範圍內，且為原結構柱上，符合廣告物設置之規定。</p> <p>三、檢附雜照影本及平面、立面圖。</p>	
結論	同意本案屋頂廣告物一柱位設於屋頂之斜面女兒牆上，惟應請建築師或專業技師簽證確認結構安全無虞。			