

副本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市政府都市發展局 函

地址：403臺中市西區民權路99號

承辦人：王兵

電話：04-22289111~64101

電子信箱：pinmiso93@taichung.gov.tw

受文者：本局建造管理科

發文日期：中華民國109年4月7日

發文字號：中市都建字第1090058586號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本局於109年3月30日召開109年「臺中市政府建築法規小組委員會」第3次會議紀錄1份，請查照。

正本：黃召集人文彬、紀副召集人英村、王委員國聰、吳委員亦閔、林委員明勝、林委員基源、林委員坤賢、邱委員名仕、吳委員信儀、賴委員祐成、江委員日順、陳委員世榮、黃委員仁宏、朱委員景裕(臺中市政府法制局)、陳執行秘書姿云、園石建築師事務所、黃宗喜建築師事務所、賴張亮建築師事務所

副本：趙股長崇炘、本局建造管理科(均含附件)

局長黃文彬

109 年度臺中市政府建築法規小組委員會第 3 次會議紀錄

壹、開會時間：109 年 3 月 30 日（星期一）上午 9 時 30 分

貳、開會地點：本局建造管理科會議室

參、主持人：黃召集人文彬（請假）紀副召集人英村（代）

肆、主持人致詞：（略）

伍、業務單位報告：

陸、提案討論：

紀錄：王兵

【提案一】提案單位：園石建築師事務所

案由：

有關南簡段 1423-21 地號（祭祀公業 卓煌、管理人：卓炳文），提供土地使用權同意書，供本案基地通行及排水使用之疑慮，提請討論。

說明：

一、祭祀公業卓煌 690805(69)府民行字第 121203 號函核備在案。於 880820 府民俗字第 229422 號函備查派下員及管理規約。（附件一）

規約第 7 條：本公業置管理人 1 人，由派下現員過半數之同意行之。管理公業財產及召開派下現員會議。

規約第 11 條：本公業財產之處分，應經派下現員三分之二以上出席，出席人數四分之三以上之同意，或經派下現員三分之二以上書面之同意。

二、祭祀公業 於 102 年 10 月 5 日會議記錄：載明…預留私設道路供派下員及土地承購者日後共同通行及排水用；該私設道路使用權及管理全權委託管理人卓炳文為之。（附件二）

派下現員共 43 人：出席 31 人（超過三分之二人數 29 人）

同意 30 人（超過四分之三人數 24 人）

會議決議均符合規約之必要條件

三、本案依會議記錄辦理後續土地分配事宜。（附件三）

公業土地清冊（梧棲區南簡段 1421 地號等 21 筆）面積 6021.0 m²。

其中 19 筆土地參與分配，面積 4256.0 m²。（1421、1423 地號未參與分配）

1030819 提出合併分割申請，1030930 分割登記完成；分割後共 32 筆土地，面積合計為 4256.0 m²。通路即為 1423-21 地號。

四、本案通路（南簡段 1423-21 地號；福德街 73 巷），已依規定出具土地使用權同意書；該土地除供派下員及土地承購者日後共同通行及排水用外，另維持後側土地之現有住戶進出使用。（附件四）

五、(1010803)內授中民字第 1015730525 號函：有關祭祀公業規約訂有不動產之處分或設定負擔授權管理人全權處理之相關疑義。(附件五)

祭祀公業不動產處分，如有祭祀公業之原始規約或精派下員特別多數決同意之規約即以該規約之規定辦理；倘該規約中明確授權管理人得代表派下員就祭祀公業之不動產處分或設定負擔者，基於私權自治原則，予以尊重。

六、相關單位會辦資料。(附件六)

(1081226)梧棲民政字第 1080021930 號函

屬祭祀公業私權範疇…應由祭祀公業 卓煌 依據相關法令辦理。

(1090107)中市民宗字第 1080033285 號函

依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定或採用內授中民字第 1015730525 號函示。

(1090114)梧棲民政字第 1090000433 號函

可依 1010405 法律決字第 10103181810 號函參照。祭祀公業不動產處分，如有祭祀公業之原始規約…即以該規約之規定辦理；倘該規約明確授權管理人得代表派下員就祭祀公業之不動產處分或設定負擔者，基於私權自治原則，予以尊重。

都市發展局會簽意見：

(秘書室)當土地所有權人同意其所有土地供他人通行，…土地所有權人出具土地使用權同意書乃屬債權契約，僅有債之效力，存在於出具者與證明者之間，似非土地所有權人之財產處分文件。

(民政局)本案為條例施行前已存在之祭祀公業…本案權屬機關為本市梧棲區公所

七、管理人卓炳文提供南簡段 1423-21 地號之土地使用權同意書，適用管理權亦或不動產處分之疑慮，尚待釐定。

決議：

本案基地通行及排水同意(南簡段 1423-21 地號)土地所有權人(祭祀公業卓煌)業依該祭祀公業卓煌管理組織規約第 11 點內容及 102 年 10 月 5 日祭祀公業卓煌派下員大會會議紀錄決議事項辦理-出具土地使用權同意書，亦符合民法第 828 條第 2 項內容準用第 820 條第 1 項比例規定，本案同意依上開規約及規定事項辦理。

臨時動議：

【提案一】提案單位：黃宗喜建築師事務所

案由：

建築技術規則建築設計施工編第 167 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。
 - 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棟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。

適用疑義：本案係誠岱機械廠股份有限公司申請廠房新建工程，共計 A、B、C、D、E、F、G 共 7 棟建築物，其他各棟都依規定設置無障礙設施，因本公司生產產品為天車、升降機設備、水利發電重機設備，B 棟建築物二層廠房係屬危險性工作之廠房，行動不便者進出有危險性，設置無障礙設施確有困難。是否得不適用本章全部之規定（免設無障礙設施之昇降設備及樓梯）。

說明：

- 一、本案基地座落大甲區武陵段 238、239-1、239-2、239-3、240、241、242、242-1、259 等 9 筆地號土地。
- 二、因本公司生產產品為天車、升降機設備、水利發電重機設備，B 棟建築物二層廠房係屬危險性工作之廠房，行動不便者進出有危險性。
- 三、本案是否能依如下建議，請審議。
B 棟建築物二層廠房係屬危險性工作之廠房，行動不便者進出有危險性，設置無障礙設施確有困難。是否得不適用本章全部之規定（免設無障礙設施之昇降設備及樓梯）。

決議：

本案請補充敘明 B 棟建築物廠房二層空間使用性質，倘確實有用途特殊性且非供一般大眾出入之必要，則同意不適用建築技術規則設計施工編無障礙專章全部之規定（免檢討設無障礙昇降設備及無障礙樓梯）。

【提案二】提案單位：賴張亮建築師事務所

案由：

- 一、本案在原(63)建都營使字第 2109 號使用執照基地範圍內，依大小基地檢討申請新建。為確認私設通路留設寬度由 6m 改為 5m 並辦理變更使用。申請複核。（詳附件 P-08、P-14）
- 二、本案私設通路寬度是否可依（建築技術規則 第二章 一般設計通則 第一節 建築基地 第 2 條 本案私設通路長度 23m>20m 為五公尺。且基地內以私設通路為進出道路之建築物總樓地板面積合計

$16*9.3*2+4.2*6.1*2=348.84<1000$ 平方公尺。)法規檢討，並辦理變更使用。(詳附件 P-16)

- 三、本案私設通路所佔比例超過三分之二是否可依民法第 820 條(共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。依前項規定之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。前二項所定之管理，因情事變更難以繼續時，法院得因任何共有人之聲請，以裁定變更之。共有人依第一項規定為管理之決定，有故意或重大過失，致共有人受損害者，對不同意之共有人連帶負賠償責任。共有物之簡易修繕及其他保存行為，得由各共有人單獨為之。)檢討，是否不需其它所有權人同意並辦理變更使用。

說明：

- 一、本案申請新建，基地坐落於(63)建都營使字第 2109 號使用執照內，為確認私設通路留設寬度，申請複核。(詳附件 P-08、P-14)
- 二、原(63)建都營使字第 2109 號使用執照自留巷路長 32m 寬度為 6m，檢討圖說 63 年以前建照無法規依據，也沒有計入法定空地，且無竣工紀錄。(63 年)依法規只需留設 5m 寬的私設通路。(詳附件 P-08)
- 三、建築線測量圖及現況鋪設柏油皆為 5m 寬之通路。(詳附件 P-09~P-12、P-15)
- 四、本案所有權人土地於 108 年初由地政單位重測完，土地邊界與原地籍圖不同，且偏移。(詳附件 P-13)
- 五、本案是否能依如下建議，請審議。
 - (一)依現有地界線為中心兩造各退 3m(參考既成巷道之精神)
 - (二)依現況留設 5m。
 - (三)原為自留巷路，並非建築法規管理名詞，得不需變更使用。
 - (四)如需辦理變更使用，本案退縮面積占了 3/5，是否得不需其它土地所有權人同意。

決議：

- 一、本案依原建造執照係標示”自留巷路”為寬六公尺，倘欲變更其寬度，應依規辦理變更使用執照。
- 二、另本案地籍圖曾辦理重測，請釐清是否有因重測地籍而影響通路位置變動情形，再視需要提會審議。

柒、散會：下午 01 時 20 分

109 年臺中市政府建築法規小組委員會第 3 次會議

簽到簿

一、開會時間：109 年 3 月 30 日 (星期一) 上午 9 時 30 分

二、開會地點：本局建造管理科會議室

三、主持人：紀副召集人英村 *紀英村*

紀錄：王兵

四、出席者：

職稱	姓名	簽名	職稱	姓名	簽名
召集人	黃文彬	<i>請假</i>	委員	王國聰	<i>王國聰</i>
副召集人	紀英村	<i>紀英村</i>	委員	吳亦閔	<i>請假</i>
委員	吳信儀	<i>請假</i>	委員	林明勝	<i>請假</i>
委員	賴祐成	<i>賴祐成</i>	委員	林基源	<i>林基源</i>
幹事執行秘書	陳姿云	<i>陳姿云</i>	委員	林坤賢	<i>林坤賢</i>
委員	江日順	<i>請假</i>	委員	邱名仕	<i>邱名仕</i>
委員	朱景裕	<i>請假 (請面議)</i>	委員	陳世榮	<i>陳世榮</i>
			委員	黃仁宏	<i>黃仁宏</i>
列席者		簽名	列席者		簽名
園石建築師事務所		<i>魏以波</i>	建造管理科		<i>張宗喜</i>
黃宗喜建築師事務所		<i>黃宗喜</i>			<i>朱景裕</i>
賴張亮建築師事務所		<i>賴張亮</i>			<i>張裕豪</i>
					<i>王兵</i>
					<i>吳詩婷</i>
					<i>陳姿陵</i>