

宜蘭縣政府建設處

建造執照及雜項執照抽查常見缺失態樣 及應注意事項

簡報單位：宜蘭縣政府建築管理科

簡報人：吳俊達

中 華 民 國 113 年 12 月 6 日

簡 報 大 綱

壹、建造執照抽查常見缺失問題態樣及應注意事項

- 一、梯廳走廊淨寬應連續且達 2 公尺以上淨寬。
- 二、建築物僅設一座樓梯，免計容積之總量不得超過基地容積之 10%，非 15%。
- 三、陽台 + 裝飾板檢討方式
- 四、陽台面積、梯廳面積應採分棟分層方式檢討。
- 五、公寓大廈共用、專有圖說常見錯誤。
- 六、免計容積之機電設備空間留設方式。
- 七、基地臨接兩條以上不同高程之道路，其建築物高度及基地地面認定方式。

貳、中央法令宣導

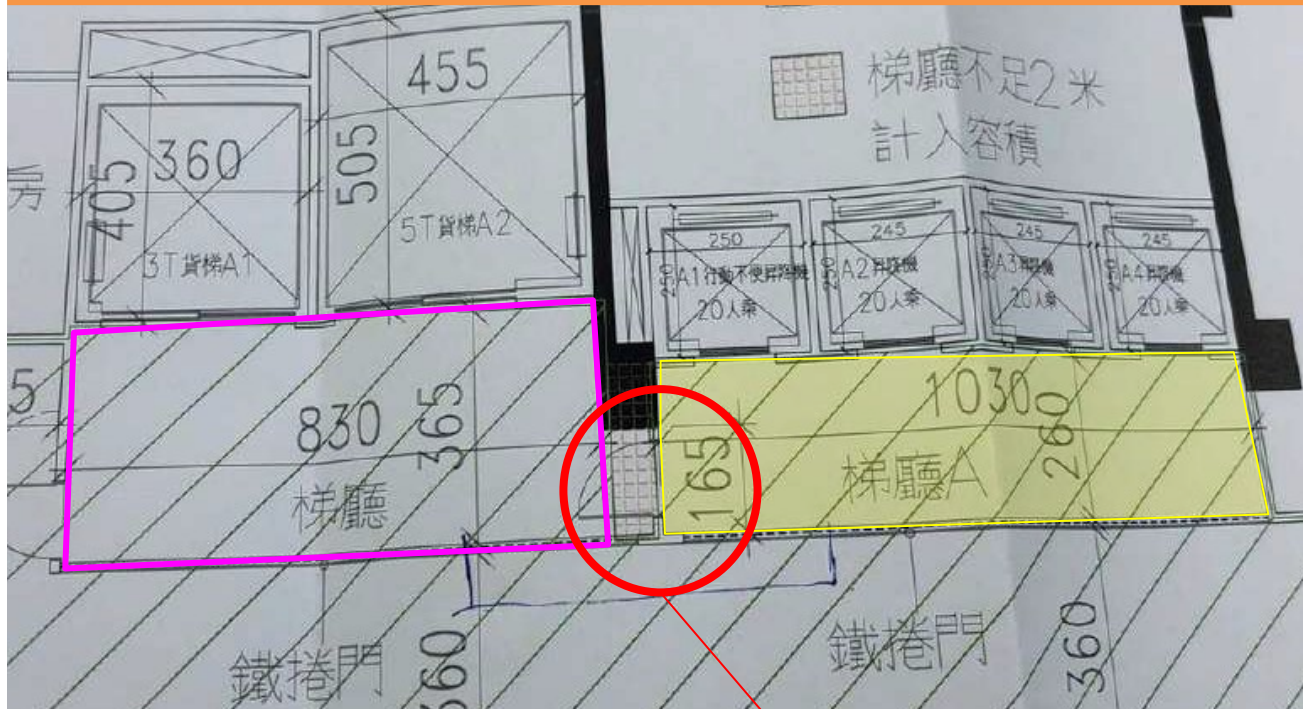
- 內政部「空調家電安裝與維修空間規劃設計指導原則」

一、梯廳走廊淨寬應連續且達 2 公尺以上淨寬。

依據內政部 99.09.21 內授營建管字第 0990171853 號函釋

該處淨寬尺寸未達 2M 以上，梯廳 A 範圍未計入容積樓地板面積，檢討有誤。

依建築技術規則建築設計施工編第 162 條，有關「梯廳」係指各樓層升降機口與樓梯梯級終端相互間或升降機口、樓梯梯級終端至專有部分或至避難層共同出入口間，供共同使用之等候、通行空間，且任一方向之淨尺寸大於 2 公尺部分。



深度 1.65 公尺

一、梯廳走廊淨寬應連續且達 2 公尺以上淨寬。

內政部函 99.09.21. 內授營建管字第 0990171853 號

關於以不規則形狀留設之梯廳淨深度大於 2 公尺部分得否依據本部 87 年 6 月 24 日台內營字第 8772075 號（註一）函免計入容積樓地板面積乙案，復請查照。

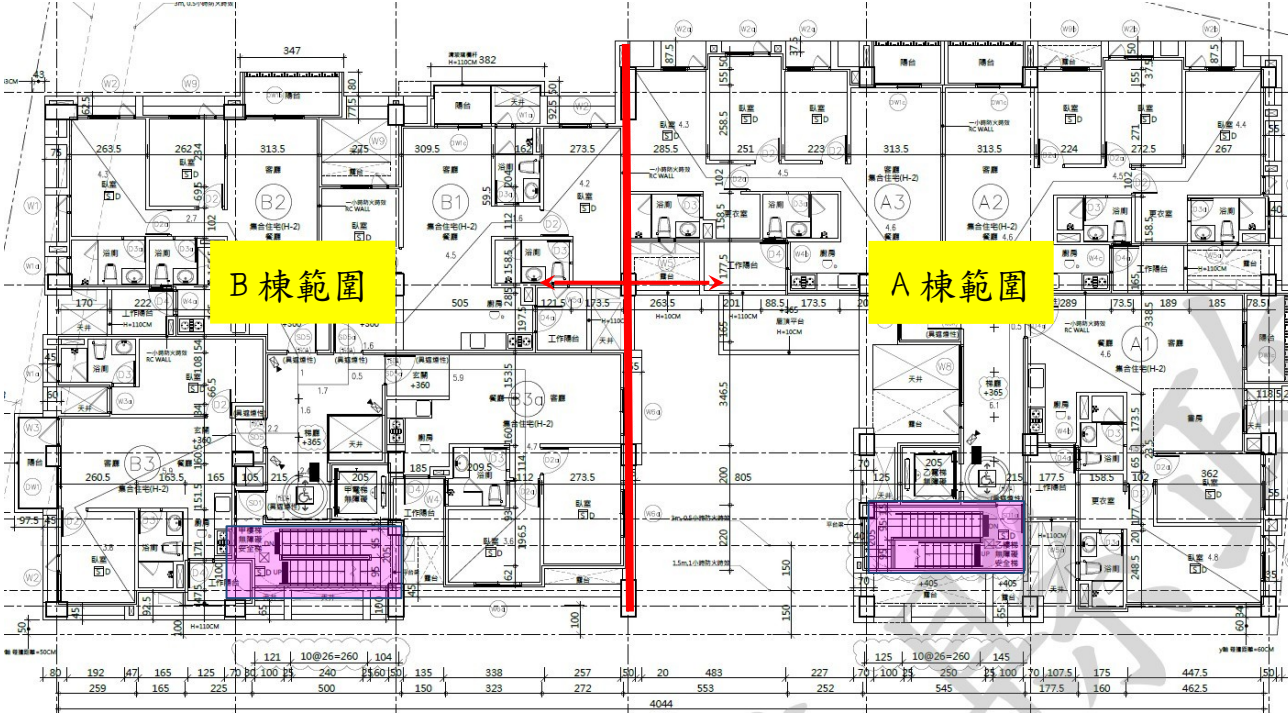
說明：

一、復貴局 99 年 8 月 16 日北工建字第 0990767256 號函。

二、依「本編第 162 條所謂『梯廳』，係指各樓層升降機口與樓梯梯級終端相互間或升降機口、樓梯梯級終端至專有部分或至避難層共同出入口間，供共同使用之等候、通行空間，且任一方向之淨尺寸大於 2 公尺部分。」為本部 85 年 9 月 14 日台內營字第 8584874 號函所釋示，又本部 87 年 6 月 24 日台內營字第 8705746 號函示「按『每層共同使用之樓梯間、升降機間之梯廳，其淨深度不得小於 2.0 公尺；其梯廳面積未超過該層樓地板面積百分之 10 部分，得不計入該層樓地板面積』，為建築技術規則建築設計施工編第 162 條第 1 項第 1 款所明定。上開規定係指不計入該層樓地板面積之梯廳部分，其梯廳淨深度不得小於 2.0 公尺；至計入該層樓地板面積之梯廳，除供行動不便者使用之升降機應依同編第 174 條規定辦理外，得不受前揭不得小於 2.0 公尺規定之限制。」各樓層升降機口與樓梯梯級終端相互間或升降機口、樓梯梯級終端至專有部分或至避難層共同出入口間，供共同使用之等候、通行空間，如有局部淨深度不足 2 公尺致淨深度 2 公尺以上範圍不連續，連接升降機口或樓梯梯級終端淨深度 2 公尺以上部分，得依建築技術規則建築設計施工編第 162 條第 1 項第 1 款及本部 87 年 6 月 24 日前揭函示規定不計入該層樓地板面積，自淨深度小於 2 公尺部分起至專有部分或至避難層共同出入口間，應計入該層樓地板面積。

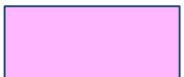
二、建築物僅設一座樓梯，免計容積之總量不得超過基地容積之 10%，非 15%。

內政部 109.12.21. 營署建管字第 1090087763 號函釋



B 棟範圍

A 棟範圍



各棟建築物直通樓梯位置

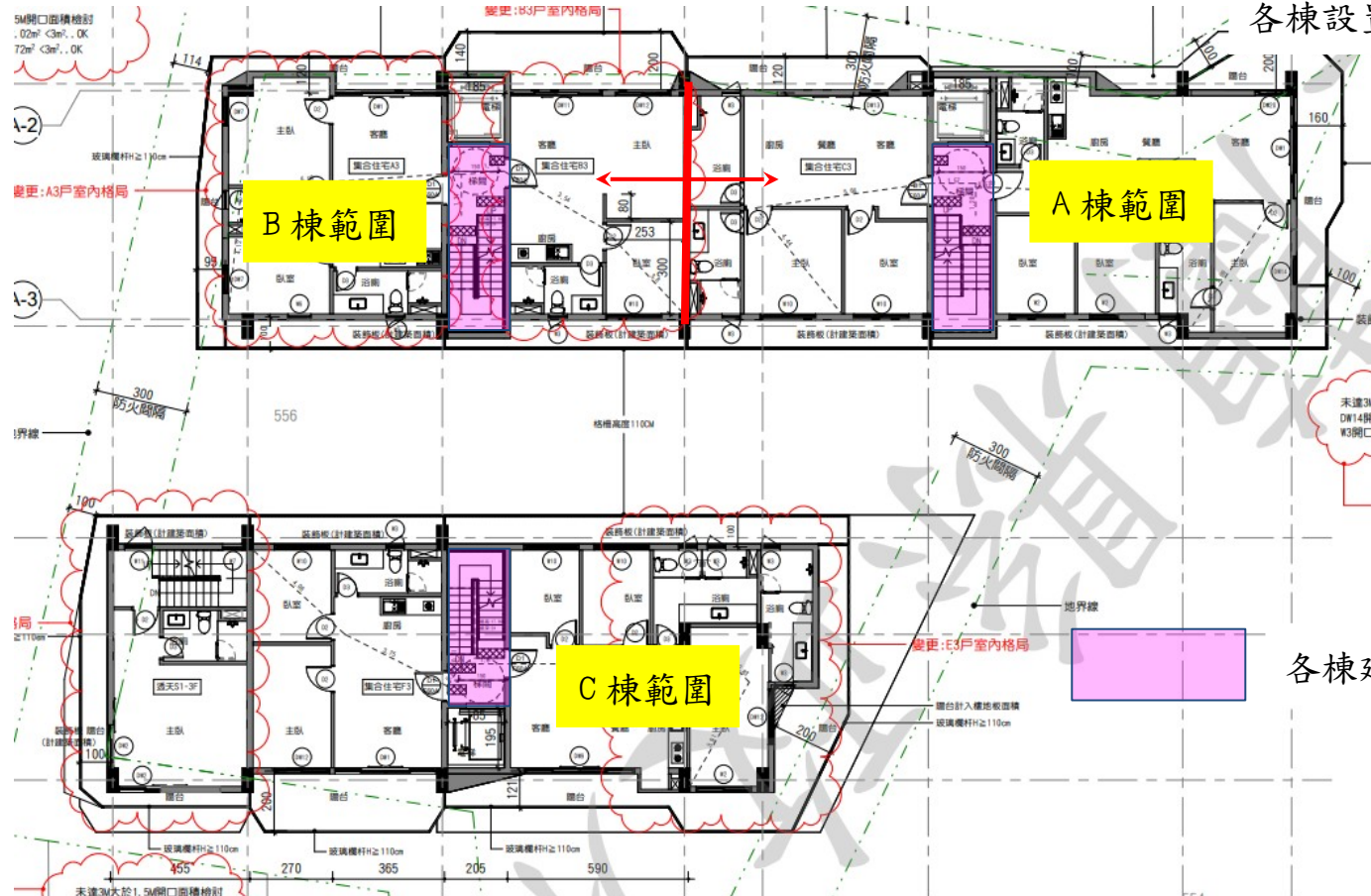
建築物概述：1 幢 2 棟 集合住宅
各棟設置 1 座直通樓梯。

依建築技術規則第 95 條、第 162 條自建建築物之樓面居室任一點應可通達當樓層所設 2 座以上直通樓梯者，方符合建築技術規則建築設計施工編第 95 條第 2 項規定所稱「設置二座以上之直通樓梯」；如自樓面居室任一點僅得通達當樓其中 1 座直通樓梯口，其免計容積項目面積之和應不得超過「基地容積之百分之十」。

二、建築物僅設一座樓梯，免計容積之總量不得超過基地容積之 10%，非 15%。

內政部 109 年 12 月 21 日營署建管字第 1090087763 號函釋

建築物概述：1 幢 3 棟 集合住宅
各棟設置 1 座直通樓梯。



各棟建築物直通樓梯位置

二、建築物僅設一座樓梯，免計容積之總量不得超過基地容積之 10%，非 15%。

內政部 109 年 12 月 21 日營署建管字第 1090087763 號函釋

主旨：有關建築技術規則建築設計施工編第 162 條第 1 項第 2 款規定執行疑義 1 案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局 109 年 9 月 14 日南市工管一字第 1091129858 號函及 109 年 11 月 12 日南市工管一字第 1091395598 號函。
- 二、有關應設置 2 座以上之直通樓梯之規定，明定於建築技術規則建築設計施工編第 95 條，該條第 2 項並明定：「前項建築物之樓面居室任一點至二座以上樓梯之步行路徑重複部分之長度不得大於本編第 93 條規定之最大容許步行距離二分之一。」即自該樓面居室任一點應可通達當樓層所設 2 座以上直通樓梯，始合於該條所稱「設置二座以上之直通樓梯」。故同編第 162 條第 1 項第 2 款後段規定「除依規定僅須設置一座直通樓梯之建築物，不得超過都市計畫法規及非都市土地使用管制規則規定該基地容積之百分之十外，其餘不得超過該基地容積之百分之十五。」如自樓面居室任一點僅得通達當樓其中 1 座直通樓梯口，第 162 條第 1 項第 2 款後段所列免計容積項目面積之和應不得超過「基地容積之百分之十」。

三、陽台 + 裝飾板檢討方式。

建築物陽台、花台、雨遮及裝飾版組合深度規定參考表						
外 內	陽台	花台	雨遮	出入口雨遮	屋簷	裝飾版
1、陽台	外牆中心線或代替柱中心線至陽台最外緣超過2M者，計入建築面積及容積樓地板面積。【技規#1.3】	陽台+花台，突出牆面之深度總和超過2M部分，計入建築面積及容積樓地板面積，或陽台+花台面積，依內政部111年11月14日內授營建管字第1110819551號函示辦理。	—	—	—	深度2M內之陽台+深度1M內之裝飾版，突出外牆中心線之深度總和超過2M部分，應計入建築面積，但不計入容積樓地板面積。
2、花台		外牆中心線至花台最外緣超過1M者，計入建築面積及容積樓地板面積。【技規#1.3】	花台+雨遮，外牆中心線至雨遮外緣超過1M者，應計入建築面積及容積樓地板面積。	花台+出入口雨遮，外牆中心線至出入口雨遮外緣超過2M者，應計入建築面積及容積樓地板面積。	—	深度1M內之花台+深度1M內之裝飾版，突出外牆中心線之深度總和超過1M部分，應計入建築面積，但不計入容積樓地板面積。
3、雨遮			外牆中心線至雨遮最外緣超過1M者，計入建築面積及容積樓地板面積。【技規#1.3】 免計入建築面積及總樓地板面積之雨遮構造形式，依內政部100年4月15日台內營字第1000802259號令辦理。	—	—	—
4、出入口雨遮				外牆中心線或代替柱中心線至出入口雨遮最外緣超過2M者，計入建築面積及容積樓地板面積。【技規#1.3】	—	—
5、屋簷					外牆中心線或代替柱中心線至屋簷最外緣超過2M者，計入建築面積及容積樓地板面積。【技規#1.3】	—
6、裝飾版						外牆中心線至裝飾版最外緣超過1M者，應計入建築面積及容積樓地板面積。【100年度建築法令解說宣導說明二】

111年12月15日府建管
字第1110187955號-111
年第1次法規研討會會議
紀錄案由3

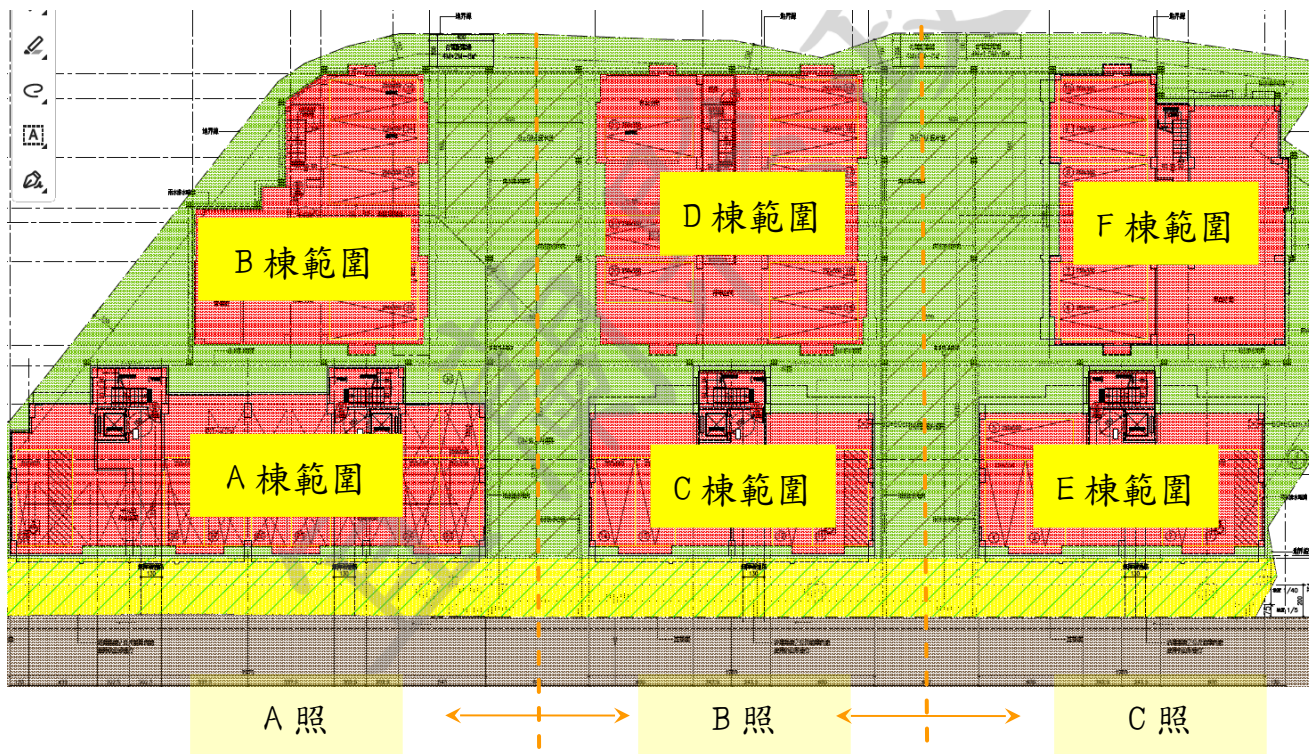
目前常見態樣

備註：雨遮、裝飾版之擋水設施應設置於外緣，高度應不得大於30公分【97.05.01府建管字第0970055318號函】

四、陽台面積、梯廳面積應採分棟分層方式檢討。

建築物概述：3幢6棟 集合住宅 各棟設置1座直通樓梯。
建造執照：3照申辦

依據 113 年 8 月 20 日府建管字第 1130138297 號函發 113 年第 1 次法規研討會議紀錄。



決議：
建築技術規則為有關建築規劃、設計、施工、構造、設備之建築技術基本法定依據，建築師在善用設計巧思下，依照該規則規定設計符合安全、舒適、合理的建築物使用環境，爰有關該規則容積設計專章建築物陽台面積、梯廳面積仍應採分棟分層方式檢討。

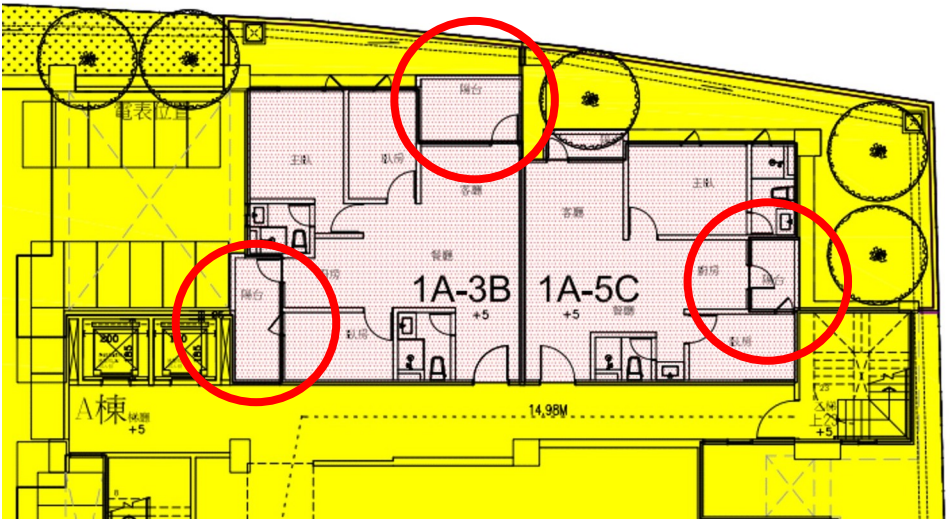
五、公寓大廈共用、專有圖說常見錯誤。

依據 111 年 05 月 11 日 公寓大廈管理條例

第 3 條 本條例用辭定義如下：

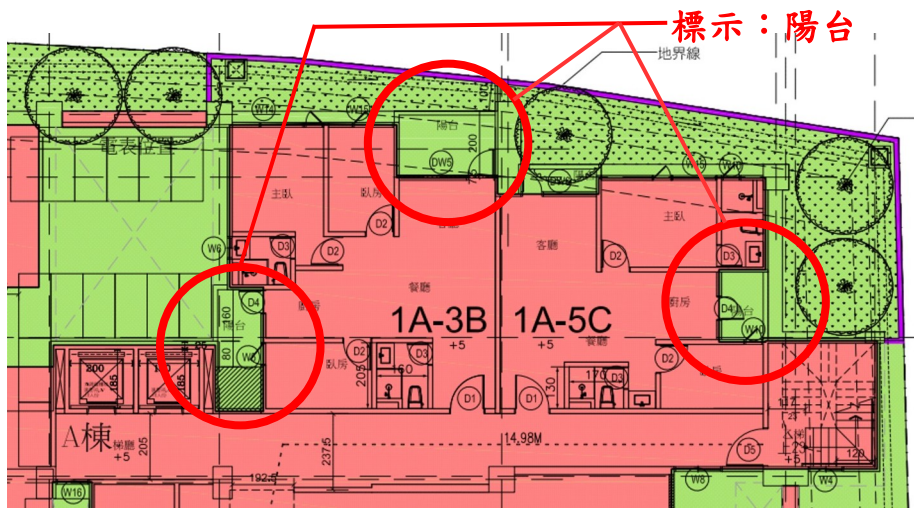
- 一、公寓大廈：指**構造**上或**使用**上或在**建築執照設計圖樣標有明確界線**，得區分為數部分之建築物及其基地。
- 二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。
- 三、**專有**部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。
- 四、**共用**部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。
- 五、**約定專用**部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。
- 六、**約定共用**部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

五、公寓大廈共用、專有圖說常見錯誤。



共用、專有平面圖

- 專有部分
- 共用部分



建築物壹樓平面圖

- 陽台 (法定空地)
- 建築面積

依公寓大廈管理條例第五十八條規定應為共用部分.....。」其「陽台 (法定空地)」之標示，旨在說明該陽臺兼具法定空地之性質，依公寓大廈管理條例第 58 條規定應為**共用部分 (內政部 106.4.14 內授營建管字第 1060805684 號函。)**。復依同條例第 7 條，公寓大廈共用部分之法定空地，若非屬該條各款規定之情形者，應仍得約定由區分所有人之特定人有專用使用權為約定專用權之客體 (引述：最高法院 103 年度台上字第 2247 號民事判決)，爰「陽台 (法定空地)」應為共用部分或約定專用。此案例之圖例色系有誤。

五、公寓大廈共用、專有圖說常見錯誤。

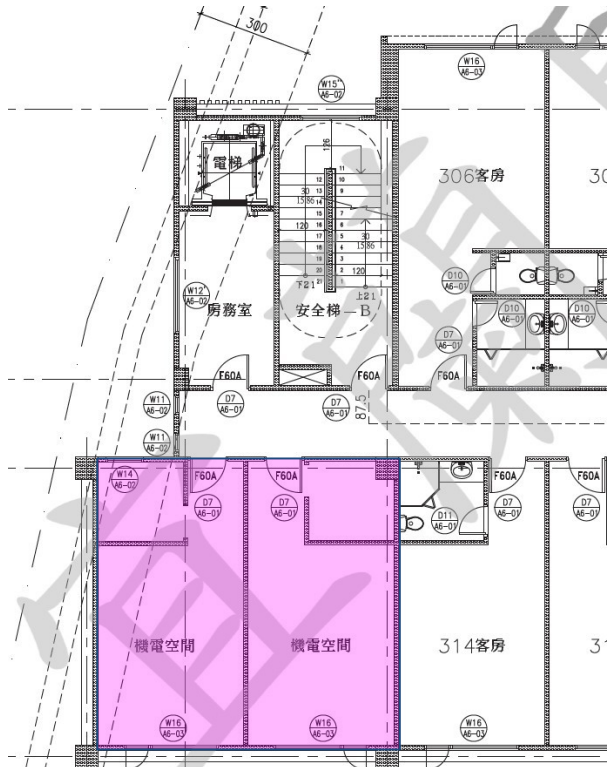
內政部 106.4.14 內授營建管字第 1060805684 號函

關於「陽台（法定空地）」其設置面積疑義 1 案說明：

一、復本部營建署案陳貴府 106 年 3 月 2 日屏府城管字第 10606769200 號函。

二、本部 100 年 8 月 24 日台內營字第 1000806661 號令釋示「陽臺設置於地面層時，..... 如平臺版上緣距直下方地面（含人工地盤）未達一點二公尺且未計入建築面積者，為設置於法定空地之陽臺，得標示為『陽臺（法定空地）』。..... 『陽臺（法定空地）』，如屬公寓大廈，依公寓大廈管理條例第五十八條規定應為共用部分.....。」其「陽台（法定空地）」之標示，旨在說明該陽臺兼具法定空地之性質，依公寓大廈管理條例第 58 條規定應為**共用部分**。是標示為「陽台（法定空地）」者，仍屬陽臺，其面積自應計入陽臺面積，並依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 3 款及第 162 條陽臺之規定檢討建築面積及容積總樓地板面積。

六、免計容積之機電設備空間留設方式。



應提出特殊需求及依函釋規定面積檢討說明，並於建築圖說明確標示設備項目及位置。

關於免計容積之機電設備空間及管理委員會使用空間留設方式執行疑義

內政部 92.7.15 內授營建管字第 0920087944 號函

本部九十二年三月廿日修正之建築技術規則建築設計施工編第一百六十二條，第一項第二款規定「……機電設備及依公寓大廈管理條例規定成立之管理委員會所使用空間，得不計入總樓地板面積。但機電設備空間及管理委員會使用空間面積之和，不得超過都市計畫法規或非都市土地使用管制規則規定該基地容積之百分之十」，有關上開規定之機電設備空間及管理委員會使用空間留設方式，經本部營建署召會研商，獲致結論如次：

(一) 建築技術規則建築設計施工編第一百六十二條第一項第二款規定得不計入總樓地板面積之「管理委員會使用空間」，應位於公寓大廈共用部分且不得約定專用。

(二) 同款規定得不計入總樓地板面積之「機電設備空間」，如設於地面以上各樓層時，應符合下列規定：

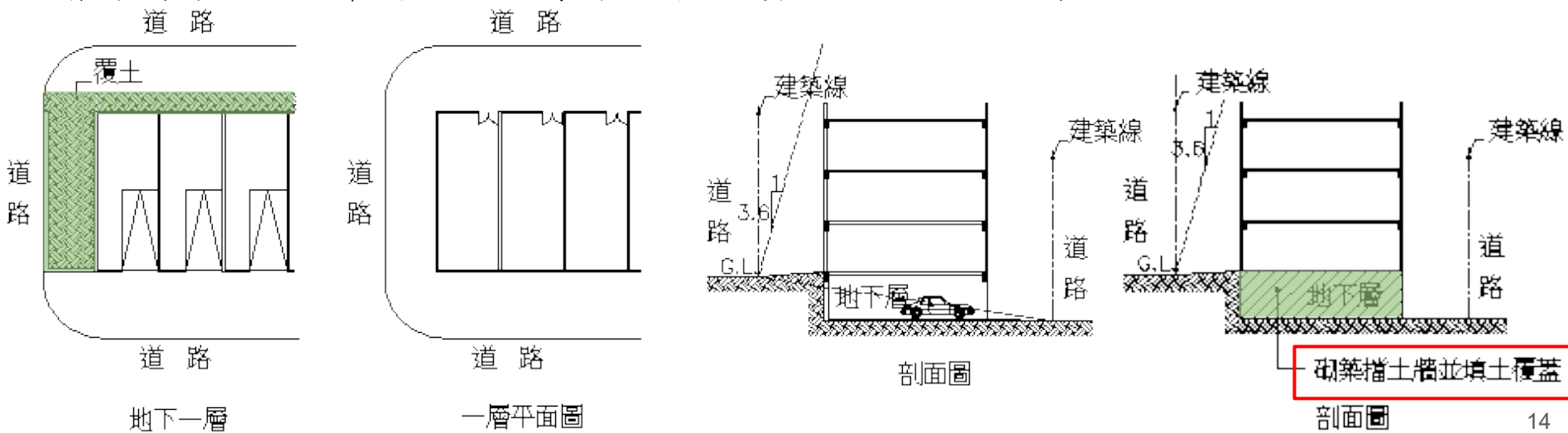
1. 各層「機電設備空間」面積之和應小於當層居室樓地板面積之十分之一；除淨寬度在二公尺以下者外，應位於公寓大廈共用部分且不得約定專用。但建築物有設置「機電設備空間」之特殊需求，於建築圖說明確標示設備項目及位置，由相關專業工業技師簽證，經直轄市、縣（市）政府主管建築機關審查核定者，不在此限。
2. 「機電設備空間」應以具一小時以上防火時效之分間牆、防火門（窗）等防火設備及當層樓地板區劃分隔。

七、基地臨接兩條以上不同高程之道路，其建築物高度及基地地面認定方式。

111年12月15日府建管字第1110187955號-111年第1次法規研討會會議紀錄

建築技術規則建築設計施工編第1條第八款-基地地面(G.L.)、第九款-建築物高度。

決議：104.06.18內授營建管字第1040809898號解釋函令：…鑒於山坡地基地地面與地面(下)層之認定，涉及建築物高度檢討，其影響層面甚大，揆其上開建築技術規則規定意旨，**山坡地建築物地下層外牆面與基地境界線或擋土牆間，應以填土覆蓋，並以填土整地完竣後與外牆接觸之最低一側水平面認定為基地地面**，復據以判別地面(下)層。但地下層外牆部分留設車道出入口街銜接道路或基地內通路，不在此限。



七、基地臨接兩條以上不同高程之道路，其建築物高度及基地地面認定方式。

內政部函 104.06.18. 內授營建管字第 1040809898 號

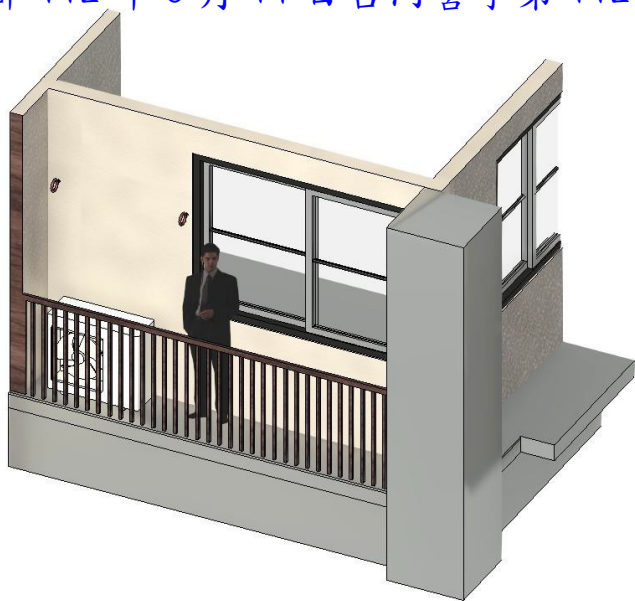
說明：

- 一、復本部營建署案陳貴府 104 年 5 月 29 日府商建字第 1040110944 號函。
- 二、按建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 8 款規定：「基地地面：基地整地完竣後，建築物外牆與地面接觸最低一側之水平面；基地地面高低相差超過三公尺，以每相差三公尺之水平面為該部分基地地面。」另同條第 16 款規定：「地下層：地板面在基地地面以下之樓層。但天花板高度有三分之二以上在基地地面上者，視為地面層。」鑒於山坡地基地地面與地面（下）層之認定，涉及建築物高度檢討，其影響層面甚大，揆其上開建築技術規則規定意旨，山坡地建築物地下層外牆面與基地境界線或擋土牆間，應以填土覆蓋，並以填土整地完竣後與外牆接觸之最低一側水平面認定為基地地面，復據以判別地面（下）層。但地下層外牆部分留設車道出入口銜接道路或基地內通路，不在此限。
- 三、隨函檢還貴府所附建造執照相關圖說 1 份，本案有關基地地面認定 1 節，涉屬個案事實認定，請依上開認定原則及貴府有關規定，本於權責核處。

空調家電安裝與維修空間規劃設計指導原則宣導

為提高國人生活品質、維護空調家電安裝與維修作業安全，本指導原則就空調家電之選擇、**安裝位置**、**施工**及保養維護訂定相關注意事項，並於**附錄**提供正確及錯誤樣態之圖例與說明供從業人員及一般民眾空間規劃設計參考。

內政部 112 年 8 月 14 日 台內營字第 1120809976 號函。



簡報結束

謝謝聆聽