

第一章 建造執照 44 項收件重點說明

以下為建造執照檢附文件應注意事項，其申請時亦可參考下列內容，以加速辦理建造執照辦理時程。

序 號	檢核項目	重點說明
1	申請書	<ol style="list-style-type: none"> 1. 核對起造人為自然人或是法人〔須有代表人〕之基本資料及用印〔法人需檢視大小章〕；如有多位起造人，應核對起造人名冊。 2. 設計人需用大小章並簽名（變更設計：承監造人亦同）。如有多位設計人，應檢附設計人名冊 3. 所屬行政區以台北市 12 個行政區。 4. 地號應詳細填寫段、小段、地號等幾筆土地，併填寫地號表。〔公共工程常犯錯誤何謂『一宗基地』之觀念〕。 5. 地址應填寫勿空白。 6. 建築線指定之文號應核對本局核發之建築線指示圖登載號碼及核發日期。 7. 法定建蔽率及法定容積率應依照土管規定填寫，如有跨分區或有申請容積獎勵應詳細計算。法定容積率應納入容積獎勵之樓地板面積計算。 8. 基地面積應比對地號表合計面積、土地登記謄本登載合計面積及面積計算表之面積。 9. 土地使用分區應比對建築線指示圖或土地使用分區證明登載之分區。 10. 建築物概要：建築物用途填寫應以土地使用分區管制規則規定項目填寫，其設計建築物高度、建築面積、總樓地板面積、設計建蔽率、設計容積率、層棟戶數及總設計停車輛數應核對面積計算表〔如有都審報告書一併核對〕，如有不同應依本處提供之說明書範例提出說明；構造種類應標示材料種類，構造體如有不同，應詳列不同構造體棟別或樓層。 11. 工程造價應依現行標準計算，如申請案包含雜項工作物，應一併計算（變更設計應將增減額標示清楚）。 12. 雜項工作物概要：如有雜項工作物申請，應填寫〔含水土保持設施、空調設備等〕。 13. 停車空間面積計算非以 N*40 來計算，應以實際車位大小數量來計算。

2	起造人名冊	<ol style="list-style-type: none"> 1. 如有二位以上之起造人應填寫此表；起造人名冊有 2 種(共同持分及個別持分)，由起造人依持分狀況自行決定填寫名冊種類。 2. 如有法人、機關則應填寫代表人或負責人。 3. 如為多數人，則應加蓋騎縫章。 4. 基本資料部分，自然人須注意是否符合建築法之規定，並填寫出生年月日，法人機關應填寫統一編號（無出生年月日）。 5. 通訊方式部分，自然人應填寫住居所地，法人機關則填寫事務所地址，應已送達地址為宜。
3	地號表	<ol style="list-style-type: none"> 1. 應詳列每筆地號之土地使用分區、所在區域之地段、小段及地號。 2. 其面積應依土地登記謄本面積，其使用面積應依土地使用權同意書登載面積或全部面積。 3. 如為多筆土地，則核對本頁使用面積及使用面積總計，並比對面積計算表登載之資料。
4	建築物概要表	<ol style="list-style-type: none"> 1. 應詳列防空避難室面積、停車空間面積、棟別、層別、使用組別、申請面積及樓層高度全部填寫，並核對面積計算表登載之資料。 2. 使用用途以土管規定填寫，如涉及附條件允許使用之用途，應填寫其使用細項，並敘明建築物使用類組之代號及使用面積；如有多種用途亦應分開敘明，並註明使用面積，其使用組別之面積合計面積應等於申請面積。 3. 樓層高度如有變化，則應於使用類組欄（註：係因系統高度只能填一個數值）說明最高、最低高度為何，並以平均高度為樓層高度。 4. 如涉及增建行為，僅填申請增建部分即可。 5. 1 樓與騎樓面積應分開填寫。
5	雜項工作物概要表	<ol style="list-style-type: none"> 1. 應填寫工作物名稱、工程造價（應將該造價合計於總工程造價內）、工作項目、面積、長度、高度。 2. 概要表內容如涉及水土保持設施，應核對水土保持計畫報告書之內容〕 3. 雜項工作物概要表之工程造價應與申請書相同。
6	建照執照注意事項附表	<p>I. 基本資料部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> A. 注意申請案之首次掛號日期、法令適用日(如涉及增加基地面積或容積樓地板面積增加，都市更新案得以公展日為法令適用日、都審案得依審定合格時之法令辦理)、實設空地面積、使照前完成綠化、專業技師之事務所名稱及簽證技師等加註事項。 B. 如申請游泳池，應將自來水處核准文號填入。如為申請醫院用途，應填寫衛生主管機關核准文號。(其他特許行業亦同，例如：觀光旅館) C. 如為逾期作廢之建照提出申請，應將原執照繳回，並填寫工程進度。 D. 如為違建補照，應請建築師簽證說明工程進度為何，並開具罰

鏟單(如已先行動工，則須併案檢附營造廠相關資料。)

E. 7 層或 21 公尺以上之建築物須勾選『共同天線設備欄位(1700)』

2. 併案辦理拆照註記部分：

- A. 併案辦理拆除執照者，應核對拆除面積(有產權及無產權之合計，圍牆有無併案拆除)、拆除門牌及監拆建築師之姓名。
- B. 如涉及產權糾紛，應由申請人負責〔申請人須檢附拆除同意書及切結書〕。
- C. 地上物如領有建照或使照，應併案作廢，該欄位需填寫，部分拆除則應填寫於原建照或使照部分拆除作廢。
- D. 基地內之建物已先行拆除，則應由申請人或土地所有權人或建物所有權人出具切結書，願負一切法律責任；如屬無產權登記者，則應出具水、電單或納稅證明等證明資料，如無上開證明文件，則應由申請人或土地所有權人或建築物所有權人出具切結書切結無上開證明文件，並負一切法律責任。(依據：臺北市受理拆除執照案件審查原則)
- E. 如拆照另案申請者，應由起造人出具切結書，切結未領得拆照前，不得辦理變更起造人。
- F. 申請拆除物如為海砂屋或輻射屋，應註記列管(4800 或 6000)。
- G. 相關切結書或同意書之填寫，可參考範例。

3. 各項設備之註記部分：

- A. 3800、4000、3100、3001、3002、4010 為必要列管項目，故需註記；如需取消列管，則須由建築師填寫說明書，並簽報本處核可〔公共工程或違建補照常規〕
- B. 3901-3905 應擇一填寫，並核對空調資料檢附表填寫內容。
- C. 如有中央空調設備或緊急發電機之設置，應加註列管(變更設計亦同)。
- D. 昇降機應填寫數量，但不包含汽、機車使用之升降機設備。
- E. 如申請時未檢附升降設備圖說，應註記列管 1200；如停車設備以機械停車為主，應列管 0402。
- F. 相關說明書詳範例。

4. 適用都審、都更..等相關之註記部分：

- A. 相關審查如經相關權責單位先行核備，應確實將核准文號、核准日期及相關列管項目填寫。
- B. 如本府或其他新建公共工程之申請案，如無法檢附候選綠建築證書，應由建築師敘明理由，並檢附相關證明文件〔台灣建築綠建築中心受理文號〕，由承辦人簽報本處核定，併列管於開工前取得。

	<p>C. 本府公共工程另需列管 4312、4313、4314、5900、6400 等項目。</p> <p>5. 後會新工處、水利處、衛工處審查項目：</p> <p>A. 1000、1100、1101 為必勾選項目。</p> <p>B. 建築師如於建築物內設計安裝預鑄式污水處理設備，應註記列管 1102。</p> <p>C. 申請案之道路如為未開闢，應註記列管 1409。</p> <p>D. 基地內如有公共排水溝，而申請案需變更該位置，則須列管於放樣勘驗前完成審查 1500。</p> <p>E. 車道如涉及紅磚斜坡道破口，應送請相關單位審查〔需查看一層平面圖〕</p> <p>F. 如查核本案係位於本市地下共同管溝地區〔新工處網站公告資料〕，則須由建築師依規定簽證負責，並加註列管 1408。</p> <p>6. 位於捷運、飛航、軍事禁限建及高壓電塔附近註記列管事項之部分：</p> <p>A. 捷運設施或高速鐵路旁之申請案，應會請本府捷運工程局或交通部高鐵局表示意見，相關資訊可翻閱本處 6 本地形圖或洽捷運局、高鐵局。</p> <p>B. 軍事限建高度地區資料已提供公會參考。</p> <p>C. 基地如位於航高管制區，應由建築師檢討限建絕對高度及建築物高度（含屋突高度及避雷針高度），並說明限建範圍(4901)</p> <p>D. 高層建築物達 60 公尺，應加註列管(6600)</p> <p>E. 基地位於台電高壓電線範圍，應加註列管 6802。</p> <p>7. 併案辦理室內裝修、廣告招牌等雜項工作物註記之部分：</p> <p>A. 如申請併案辦理室內裝修，應查核是否有無檢附室內裝修圖說及綠建材報告書。</p> <p>B. 廣告物之申請案，應註記另案向本處公寓科提出申請。</p> <p>8. 涉及畸零地、現有巷、騎樓地等註記之部分：</p> <p>A. 基地內如有現有巷(應核對現況照片、現況實測圖、建築線指示圖、地形圖)，應先確認是否維持原狀，如不維持，則須辦理廢巷或改道等行政程序(2500、2110、1900、2000、7000)</p> <p>B. 基地內如發現有排水溝，如未申請改道，則應保持暢通(2100)，如有廢止或改道應註記 1500。</p> <p>C. 申請案如為本府畸零地調處委員會之案件，應加註列管(2600)，並請注意畸零地調處委員會核准函之內容，並配合調整註記內容。</p> <p>D. 應注意基地位置是否位於住宅區應設置騎樓之地區(2700、2800)</p> <p>9. 涉及公共設施用地未取得、道路截角、跨分區未分割等註記之部分：</p>
--	--

	<p>A. 基地位於公共設施用地，但申請地未完整〔非為一宗基地或用地機關未取得產權〕，應註記列管 6700〔公共工程常見〕。</p> <p>B. 基地若位於角地，其道路截角未分割〔應比對地籍圖謄本、現況實測圖及建築線不一致〕，則須加註列管 6800。</p> <p>C. 基地跨越多個土地使用分區且未分割，需加註列管 6801。</p> <p>D. 道路截角依台北市道路截角處理原則辦理。</p> <p>10. 涉及山坡地管制、農舍等註記之部分：</p> <p>A. 水土保持計畫需經本府產業發展局審畢，須將該核准文號、日期，並加註列管(2301、4400、4500)</p> <p>B. 是否為實施山開要點地區，應查閱建築線指示圖及細部計畫附圖。</p> <p>C. 如用途為農舍，應加註列管(2900)</p> <p>11. 涉及餘土、危險場所等註記之部分：</p> <p>A. 未併辦拆除執照之建造執照申請案，應註記列管(6301，6302)。</p> <p>B. 併辦拆除執照之建造執照申請案，應註記列管(6301，6302)並標示於 B5 類數量。如無 B5 類別免填(B5 或 B8 之數量應於拆除圖說列式計算，並標示廢棄物代號。</p> <p>C. 本案如屬行政院勞委會公告之丁類危險性場所，應註記列管 1600。</p> <p>專案列管項目：</p> <p>12. 涉及開放空間、停車獎勵、聯合開發、繳納代金、回饋案件等註記之部分：</p> <p>A. 專案列管項目大都屬行政簽報案件(0100-0103、0300、4600、6803-6806)，應填具各種案件之簽證表，可參閱範例。</p> <p>B. 地面層設置停車空間，應符合 250 專案之規定，並由起造人出具切結書，且應於公寓大廈規約內加註列管，注意事項附表應配合加註列管 0201、0202。</p> <p>C. 本案如屬主要商業區通盤檢討案(可從建築線指示圖內得之相關資訊)，應詳細填寫使用分區，並加註列管 6900。</p> <p>D. 增設停車空間案件應將增設停車樓層位置標示清楚，並出具說明書；其相關獎勵之容積樓地板面積、法定容積樓地板面積、允建容積樓地板面積等相關資料填寫清楚〔應核對申請書、面積計算表、停獎報告書〕，並於公寓大廈管理規約納入交代(0210)。</p> <p>E. 增設室內停車空間申請獎勵容積案件，如以機械停車方式申請獎勵，應將機械停車設備之圖說、說明書等相關內容由設備廠商、建築師及起造人簽認，並於公寓大廈管理規約納入交代。(0211-0212)</p> <p>13. 涉及結構外審、引用鄰地鑽探資料案件註記項目之部分：</p> <p>A. 結構外審案如屬初步審查通過案(應核對專業技師公會核准內容，其核准內容應包含結構設計及施工方法；另查核該案件中是否由土木結構技師及大地技師共同會審)，並將該核准文號及日期加註(1301)。另結構外審如已審核通過，則直接註記列管(6500)</p>
--	--

		<p>B. 引用鄰地鑽探案件(公共工程補照案、違建補照案)，應由建築師出具說明書並檢附簽證報告及說明書(6100)。</p> <p>C. 申請土地改良費用證明之申請案，或符合建築技術規則建築構造編第 64 條之案件，加註列管(3700)</p> <p>14. 涉及夾層、挑空、加窗管理等註記項目部分：</p> <p>A. 樓層挑空部分，應由起造人出具切結書，並詳列挑空樓層及面積(2201)</p> <p>B. 建築物樓層內不可任意加設夾層，2202 為必列管項目。</p> <p>C. 非屬住宅或集合住宅案件，其樓層高度超過 3.6 公尺(可核對建築物概要表，1 樓高度>4.2 公尺，其他樓層高度>3.6 公尺)，不得變更為『集合住宅』，並查核規約是否註記列管(7101)。</p> <p>D. 陽台禁止加窗或加設鐵窗，並查核規約是否註記列管(7102)，95 年 1 月 1 日後加設者，應為違建，該部分為必須註記列管。(7103)</p> <p>15. 其他相關要求事項：應注意審議核准函之時效性及相關列管事項(都審、環評、都市更新，建議設計人與起造人應出具切結書)</p>
7	基地綠化設施明細表	<p>1. 表格內容欄位勿空白，其基本資料應和建造執照申請書相同。</p> <p>2. 喬、灌木棵數與綠化面積應依法定空地綠化實施要點之規定進行檢討。</p> <p>3. 如申請開放空間獎勵，應填寫開放空間面積、開放空間有效面積面積等欄位。</p> <p>4. 如申請項目未更動既有綠化設施、且已符規定，應於備註欄填寫『未涉及基地原既有綠化面積及設施變更』(公共工程增設電梯等類似案件)</p>
8	建造執照併辦拆除執照資料表	<p>1. 表格內容欄位勿空白，申請人及建築師之基本資料應填全。</p> <p>2. 如有涉及無產權部分，應納入拆除面積共同檢討，並核對注意事項附表。</p> <p>3. 如併案拆除圍牆、水塔等雜項工作物，應併予敘明。</p> <p>4. 如無併案辦理拆除執照，則無需檢附。</p>
9	審查表	<p>1. 起造人及建築地址應填全。</p> <p>2. 應提示各行政區之列管事項。</p> <p>3. 應注意畸零地、農業區、都市計畫特殊列管事項、建築物用途等。</p>
10	起造人委託書	<p>1. 委託書欄位勿空白，如有法人機構，應加蓋負責人印章。</p> <p>2. 委託書如有塗改，應由委託人用印，不可由建築師用印。</p> <p>3. 委託日期需填寫。且應為掛號前日期，如有涉及委託內容變更，應重新檢附，且原有委託書應併予保留於卷內。</p> <p>4. 請領建築執照之種類應明確勾選。</p> <p>5. 申請地點之地號如有多筆土地，應全部填寫。</p>
11	自來水事業處證明(游泳池)	<p>1. 游泳池之申請標準為除觀光旅館外，基地面積為 1500 平方公尺，且戶數須達 10 戶以上。</p> <p>2. 如經申請並經本市自來水事業處核准，則應於注意事項附表加註</p>

		<p>列管。</p> <p>3. 如未申請游泳池，無須檢附。</p>
12	航高水準點 證明(與法定 限高差以上 公尺)免 附)	<p>1. 申請地點如位於航高管制範圍內，且設計高度與法定限高高差 10 公尺，則應向本局提出申請。</p> <p>2. 如屬航高管制範圍內，應於注意事項附表內加註。</p> <p>3. 應檢附民航局網站查詢資料。</p>
13	獎勵停車報 公告書使及用 眾切切結	<p>1. 切結書(獎勵部分供公眾使用、機械停車及 250 專案列管部分)應依範例填寫。</p> <p>2. 切結事項應於注意事項附表及公寓大廈管理規約內加註列管。</p> <p>3. 停車獎勵報告書之內容需簽報本局核定。</p> <p>4. 日期需填寫。</p> <p>5. 如無申請，則無需檢附</p>
14	高度樓層、空 夾層、挑空 不違建切結 書	<p>1. 高度樓層、夾層、挑空不違建切結書應依各切結書範例填寫切結地點應核對申請書內容。</p> <p>2. 切結事項應核對是否於注意事項附表及公寓大廈管理規約內加註列管。</p> <p>3. 1 樓機車停車空間高度禁止超過 4.2 公尺。</p> <p>4. 其他使用超過者(1 樓>4.2 公尺, 2 樓以上>3.6 公尺)則需專業簽證說明。</p> <p>5. 日期需填寫。</p>
15	拆照另案辦 理切結書	<p>1. 切結書應依切結書範例填寫，切結地點應核對申請書內容。</p> <p>2. 切結事項應核對是否於注意事項附表內加註列管。</p> <p>3. 如已併案辦理，則免附。</p>
16	基地內無受 保護樹木 切結書	<p>1. 基地內是否有受保護樹木或列管樹木，應由建築師於現況調查量測，其所得結果應依臺北市樹木保護自治條例檢討，如非屬受保護樹木或列管樹木，依切結書範例填寫。</p> <p>2. 上述調查之結果應繪製於現況實測圖內。</p> <p>3. 切結書應依切結書範例填寫，切結地點應核對申請書內容。</p> <p>4. 日期需填寫。</p>
17	建築師簽證 表	<p>1. 起造人及建築地址應詳細填寫〔核對申請書內容〕。</p> <p>2. 本簽證表建築師需簽名及用印。</p>
18	結構資料檢 附表	<p>1. 表格內容欄位勿空白，申請人、建築師及結構技師之基本資料應填全，建築師需簽名及用印。</p> <p>2. 應查對圖說內是否檢附結構計算書、結構圖、鑽探報告書。</p> <p>3. 如申請案未檢附鑽探報告書，應由建築師出具說明併填寫鑽探簽證報告。</p> <p>4. 如開挖大於 8 公尺而未採用地下連續壁工法，應由專業技師簽證說明。</p>

19	空氣調節設備資料檢附表	<ol style="list-style-type: none"> 1. 表格內建築位置、建築規模(面積與樓層數)、建築物用途應與建造執照申請書相同。 2. 申請空氣調節設備如涉及內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容，應隨卷檢附空調簽證書圖〔藍晒圖，A0〕，併由空調設備技師簽證負責〔應併案檢附簽證報告及會員證〕，且空調技師及 3. 建築師需簽名及用印。
20	山坡地建築技術規範與檢核表	<ol style="list-style-type: none"> 1. 申請案如位於山開要點地區、保護區等地區，應先確認是否已申請雜項執照。 2. 承上，如以申掛雜項執照，並經會勘確認，則上開申請地區需檢附該檢核表，另鄰近山坡地之地區亦同。 3. 起造人及建築地點之基本資料應填全。 4. 建築師及專業技師〔水土保持計畫、地基調查及結構設計等〕應依建築技術規則建築設計施工編山坡地專章逐條檢討並予以說明，經確認後應由建築師及專業技師共同用印會章。 5. 建築師應就綜合意見進行說明是否安全無虞，並簽證負責。 6. 應檢附安全觀測系統資料記錄表及圖說，標示安全觀測系統之位置，並由建築師簽證。 7. 鄰近山坡地定義請依臺北市政府工務局審查山坡地建築執照處理原則規定辦理。 8. 如未涉及，則免檢附。
21	專業技師簽證報告(地基、空調、水保、結構)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 專業技師簽證報告內容應填寫完整，並由技師簽證負責〔詳範例〕，如有塗改僅能由技師用印，建築師不可替代。 2. 專業技師應以加入台北市專業技師公會之會員為主。 3. 會員證應以當年度為主，如有跨年度，應同時檢附之，並加蓋圖記。 4. 應核對簽證報告內容之書圖張數及計算書冊數是否與技師所檢附之圖說相符。 5. 建築師僅能簽證之規模應依建築法第 13 條規定辦理。
22	基地現況照片	<ol style="list-style-type: none"> 1. 現況照片應與現況實測圖相符。 2. 道路、排水溝開闢情形 <ol style="list-style-type: none"> a. 應拍攝道路是否有鋪設柏油、鋪設詳細位置。 b. 應拍攝基地內外之水溝位置、水溝形式。 c. 如屬角地，該截角部分是否已開闢且鋪設柏油、排水溝或人行道，應拍攝清楚。 3. 基地與道路(建築線)、鄰地地界關係 <ol style="list-style-type: none"> a. 照片呈現應明確標示基地內、外關係。 b. 應明確拍攝道路、人行道上之設施物〔行道樹〕、基地內之位置。 c. 人行道寬度應量測。 4. 基地及四周鄰房現況 <ol style="list-style-type: none"> a. 應明確將基地外之公共設施及設備進行拍攝。 b. 應拍攝基地與鄰地鄰房之建築物構造形式、層數、門牌等。

		<p>c. 如有鄰房侵占，應將該位置明確標示。</p> <p>d. 如涉及併案辦理拆除執照，應將本案建物與鄰房之距離、構造形式明確標示，避免勿拆共同壁。</p> <p>e. 如有可能請附鳥瞰圖。</p> <p>f. 涉畸零地認定之頂樓加建，最好有相片，以確認構造別。</p> <p>5. 現有巷尺寸標示</p> <p>a. 現有巷應先以明顯物品標示現有巷位置〔例如紅線劃分〕，測量時應用箱尺測量、併進行現況拍照。</p> <p>b. 將拍攝之結果套繪至現況實測圖及一層平面圖。</p> <p>c. 拍攝現有巷之前，建議先翻閱本市地形圖及建築線指示圖。</p> <p>d. 如有查對基地內現有巷，如不予廢止或改道，應由起造人出具切結供公眾通行。</p> <p>6. 其他標示</p> <p>a. 基地內如有樹木，應將其樹種、樹冠、樹高、樹胸圍進行現地量測，並標示於現況實測圖上。</p>
23	台北市建築地籍 套繪圖	<p>1. 建築物套繪圖雖僅供參考，但仍應詳細核對地籍形狀，並與地籍圖謄本進行比對。</p> <p>2. 另士林、北投等行政區之建築物套繪圖，其建築物執照大都有套繪之情形，惟上開區域皆為前陽明山管理局所管理，建請起造人或建築師調閱申請地上之建物登記及土地謄本〔手抄本，需洽地政單位〕或以重測前地號查詢，應可調出該建物之建築執照。</p> <p>3. 另建築物套繪圖提供之建物層數，應比對現況照片及使用執照所登載之層數，避免誤判。</p> <p>4. 套繪圖上之列管文字或文號應釐清。</p> <p>5. 建築基地套繪範圍如無地籍線圍閉之基地範圍不符時，應調卷查明，以釐清土地有無畸零地或重複建築使用。</p> <p>6.</p>
24	建物登記謄本 (三個月內有效)	<p>1. 應以本市各地政事務所所提供之建物登記謄本，電子謄本因載明僅供參考，不具文書效力，故收件時不收。</p> <p>2. 謄本應以正本，且為第一類謄本為主（建號全部）。</p> <p>3. 併案辦理拆除執照時，需檢附。</p> <p>4. 查核時應注意該謄本是否有特殊登記事項(如設定抵押權註記、假扣押或限制登記等事項)。</p> <p>5. 建物登記謄本應交叉比對坐落地號。</p> <p>6. 如未申請拆除執照，則無需檢附。</p>
25	建物測量成果圖謄本	<p>1. 建物測量成果圖之號碼應與建物登記謄本之建號相同。</p> <p>2. 如成果圖登載之門牌與建物登記謄本不符時，應檢附門牌整編證明。</p> <p>3. 資料應以正本為主。</p> <p>4. 辦理增建或併案辦理拆除執照時，需檢附，若無成果圖，請地政單位註明「查無成果圖」。</p> <p>5. 如未申請拆除執照，則無需檢附。</p>

26	拆除(含同產切押無切)同意書登書抵、記	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建物如併辦拆除執照需檢附該同意書。 2. 同意書之內容應由建物所有權人及設定抵押權人出具同意本案起造人拆除，如有相關產權糾紛應由建物所有權人負責。 3. 另建物所有權人過世，應辦完產權移轉後，才能辦理拆除執照〔不可用繼承系統表等相關文件替代，切記！〕 4. 拆除切結書〔無產權〕應由土地所有權人出具或地上權人或起造人出具，併檢附水、電單、納稅證明等相關證明文件。如無上開證明文件，亦應切結說明無上開文件並負一切法律責任。 5. 相關切結書或同意書之內容請詳範例。 6. 都市更新涉及權利變換案或其他依法令(配合都市計畫…)免拆照者之特殊狀況外可免檢附。 7. 如未申請拆除執照，則無需檢附。
27	建築物部分拆除剩餘部分安全結構檢討	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物部分拆除、剩餘部分建物，其結構安全應由結構技師(供公眾使用建築物)或建築師(非供公眾使用建築物)出具說明如何補強(或無需補強之理由)，併檢附相關圖說〔藍圖〕及計算書。 2. 上開資料建築師應併同簽證負責。 3. 如未申請拆除執照，則無需檢附。
28	監拆(已完竣)報告書(先拆免附)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 併案辦理拆除執照需檢附該報告書。 2. 監拆報告書之內容請詳範例。 3. 如未申請拆除執照或未達規模者，則無需檢附。
29	先行拆除完竣(土地或建物)切結書(土地或建物所有權人)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 先行拆除完竣之檢附書圖切結書應由土地所有權人出具或起造人出具，併檢附水、電單、納稅證明等相關證明文件；圖說亦應由土地所有權人、申請人及建物所有權人蓋章。 2. 相關切結書之內容請詳範例。 3. 如未申請拆除執照，則無需檢附。 4.
30	土地登記簿(三個月內有效)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 應檢附本市各地政事務所所提供之土地登記謄本，電子謄本因有時效性，故收件時不收。 2. 謄本應以正本，且為第一類謄本為主(地號全部)。 3. 查核時應注意該謄本是否有特殊登記事項。(如設定地上權、信託、假扣押、查封或限制登記等事項) 4. 如有信託關係，則信託人與信託管理人需同時同意並用印。 5. 應交叉比對建號。 6. 核對謄本面積與地號表填寫是否相符。 7.
31	地籍圖(三個月內有效)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 應檢附本市各地政事務所所提供之地籍圖謄本。 2. 因避免造成誤判畸零地，建議申請謄本時，鄰地之土地應一併納入申請(土地須完整)。 3.
32	土地複丈成果圖	<ol style="list-style-type: none"> 1. 應檢附本市各地政事務所所提供之土地複丈成果圖為主。 2. 須核對土地複丈成果圖之邊界即可；可接受多次複丈資料，惟複丈之範圍應與基地形狀相符。

33	土地 使用 權 同意 書	<ol style="list-style-type: none"> 3. 以內政部規定之制式表格為主。基地租約亦可，惟須載明。 4. 土地使用權同意書應與土地登記謄本所登載之資料一起核對，其核對內容應注意『土地使用權同意書同意日期』、『起造人姓名(如有代表人或多位起造人，應全部填寫)』、『建築物層數』、『構造別』、『土地所有權人(如為多位，應全部填寫)』、『地號』、『面積』、『所有權人(如為未成年之法定代理人、法人，應加填代表人，如土地所有權人已過世，可以以繼承系統表等相關文件替代；若土地所有權人為祭祀公業，則應檢附經主管機關核定之祭祀公約歸約等相關證明文件)』、『同意使用面積(應為面積全部)』、『身分證字號或統一編號』、『電話』、『通訊處或住址』，並逐欄用印。 5. 其餘類似土地使用權同意書檢附案例，請詳建物、土地權利證明文件簽證表範例。 6. 如有設定地上權人，應由設定地上權人出具同意起造人申請建造執照之土地使用權同意書。 7. 數字應為大寫，不可用阿拉伯數字。 8. 都市更新權利變換案件，應檢附本府都市更新事業計畫及權利變換核准函。 9. 適用土地法第 34 條之 1 案件，應檢附切結書、土地使用權同意書及該筆土地持分比例說明。 10. 部分使用者應檢附地籍圖標示。 11. 查封登記需債權人同意。 12. 捷運聯合開發案如無法檢具土地使用權同意書，則可以捷運聯合開發契約書代替(惟該契約應載明可以連開契約書作為建築法第 30 條所定之土地使用權證明文件)
34	使用 共同 壁 協議 書	<ol style="list-style-type: none"> 1. 應檢附使用共同壁之鄰房之建物測量成果圖及建物登記簿謄本。 2. 如未涉及，則無需檢附。 3. 依制式格式填寫(共同壁雙方)，迪化街歷史建築申請案常見。 4.
35	建築 線指 示圖 (定 個 月 內 有 效)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 應核對建築線指示圖登載時間是否為有效。 2. 另核對建築線指示圖登載之文號及使用分區是否與建造執照申請書相符。 3. 應核對建築線指示圖登載之主要計畫或細部計畫說明書是否與所檢附之都市計畫說明書一致。 4. 查對是否有特殊列管或加註事項。 5. 建築線上之地形圖應比對本府公告 88 年之地形圖，避免誤判現有巷或地上物之存在。 6. 建築線指示圖所登載之地號應包含申請建築之基地地號。
36	台北 市都 市計 畫說 明書 (或 電子 檔)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 應核對建築線指示圖登載之主要計畫或細部計畫說明書是否與所檢附之都市計畫說明書一致。 2. 應由建築師於細部計畫圖說內標示申請地點，並用印。

第二章 現況實測圖與一層平面圖繪製準則及步驟

第一節 現況實測圖繪製準則

進行基地現況了解時，應檢附下列文件共同比對，方能確實了解現況情形：

1. 現況實測圖。(地籍線上色.申請基地上色)
2. 地籍圖謄本。
3. 建築物電腦套繪圖。
4. 建築線指示圖。
5. 土地複丈成果圖。
6. 基地現況及附近鄰房之實況相片
7. 鄰地如領有使用執照則應於圖面標示使用執照號碼，如有建造執照無使用執照，則應標示建造執照號碼並註明無使用執照。
8. 都市計畫地形圖
9. 土地如有地籍坵形重測前後或面積不一之疑義，應檢附相關文件證明(土地登記簿謄本)。
10. 該地區之細部計畫說明書圖或主要計畫書圖。
11. 其他相關單位之參考文件(例如：產業發展局—山坡地範圍、都市發展局—山限區、各特定區等、捷運工程局—捷運第一街廓)

第二節 現況實測圖基本繪製步驟

繪製現況實測圖時，應依下列步驟進行繪製：

- 步驟 1. 比例應為 1/100 或 1/200 (勿用 1/150)，並應標示圖例。
- 步驟 2. 地籍線(綠色)與建築線(紅色)應上色。
- 步驟 3. 基地與鄰地應套繪地籍分割線，並應加標地號。其繪製範圍依規定應涵蓋自基地地界線起算 20 公尺內之各筆土地；考量畸零地之判斷及檢討，該繪製範圍若無法明確標示未建築之鄰地是否依法可單獨建築時，應擴大繪製現況實測圖範圍，直至可明確判斷全部相鄰未建築之鄰地，均非屬畸零地為止(申請建照時檢附之地籍圖謄本範圍如無法判斷，應補請地籍圖謄本，以擴大其地籍圖範圍)
- 步驟 4. 承步驟 3，現況實測圖之未建築鄰地，應標示地籍分割線及地號，並核對申請建照時檢附之地籍圖謄本。
- 步驟 5. 應將步驟 3 所要求之基地內及鄰近地號土地，配合照片標示『建物

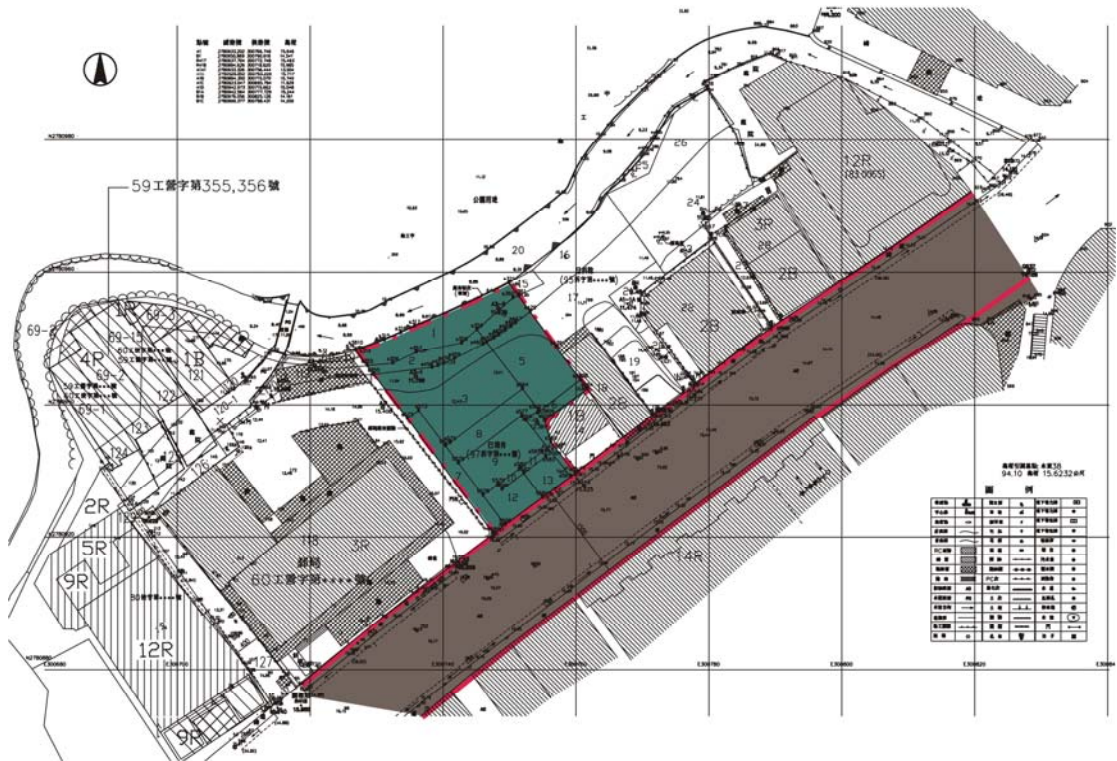
層數』、『構造別』、『使用執照(或建造執照)』，執照資訊可參閱本處提供之建物電腦地籍套繪圖及使用存根(或建照存根)，而建物層數及構造別應以現況為主。而上述建物若有違建物存在，應標示其構造別與層數。(註. 士林、北投及文山景美等行政區之建物電腦地籍套繪圖未顯示執照存根號碼，地形圖及現況顯示為2樓建物，但該土地上可能領有使用執照(工使)或建造執照(工營)。)

- 步驟 6. 基地內若有樹木或樹籬存在，應將其『樹種』、『樹高』、『樹胸徑』及『樹冠』明確標示。
- 步驟 7. 基地內如有現有巷道或公共排水溝，應以箱尺量測，並將將上開巷道或水溝之尺寸、範圍、位置、形式加以標示清楚。而現有巷道之顏色應予以標示。(基地內現有巷：綠底咖啡色斜線，基地外現有巷：咖啡色、指定建築線有案之現有巷(建築線：紅色，現有巷範圍黃色))
- 步驟 8. 基地內、外(鄰房之土地)應標示基地高程，如基地屬鄰地山坡地或山坡地者，則應標示山坡地之等高線。
- 步驟 9. 基地內如有設施物(固定物)，其應配合繪製。
- 步驟 10. 基地如位於角地(二面、三面…)，則其道路截角之長度及是否已開闢，應予以明確標示。
- 步驟 11. 基地若屬公共設施用地、商業區、重要幹道、住宅區應留設騎樓或無遮簷人行道路段或細部計畫所規定之地區，應繪製騎樓及無遮簷人行道，並請標示顏色(騎樓：黃底紅斜線，無遮簷人行道：黃底)。
- 步驟 12. 申請基地範圍應標示樁位點，並請確認是否與土地複丈成果圖相符。
- 步驟 13. 基地外之道路寬度、開闢情形及公共排水溝，應明確標示清楚(寬度、鋪設材質、水的流向及明暗溝)。另建築線與地界線是否有重合及現地是否開闢應配合確認。公共排水溝如未沿著建築線設置，應明確標示公共排水溝及建築線間之鋪面材質，以確認該不分是否已開闢完成。
- 步驟 14. 基地內外之人行道及行道樹，應標示尺寸及樹種。涉及擅自建造者，應於圖面檢附工程造價。
- 步驟 15. 基地四周環境若有公共設施或設備(路燈、公車站牌、電力設施…)

應予繪製，基地內建物若已辦理拆除執照，應標示拆除執照號碼。

若有施工圍籬，亦配合繪製。

步驟 16. 基地內若有樣品屋，應標示局核准文號。



第三節 壹層平面圖繪製準則

進行繪製一層平面圖時，應參考下列資料，方能確實了解圖面繪製之正確性：

1. 現況實測圖。(地籍線上色. 申請基地上色)
2. 地籍圖謄本。
3. 建築物電腦套繪圖。
4. 土地複丈成果圖。
5. 如領有使用執照或建造執照則需檢附該核准圖說（涉及增建時）。
6. 地區之細部計畫說明書圖或主要計畫書圖。
7. 其他相關單位之參考文件（例如：產業發展局—山坡地範圍、都市發展局—山限區、各特定區等、捷運工程局—捷運第一街廓）
8. 本市土地使用分區管制規則附條件允許使用相關規定。

第四節 壹層平面圖基本繪製步驟

步驟 1. 比例應為 1/100 或 1/200，並應標示圖例。

步驟 2. 地界線(綠色)與建築線(紅色)應上色。

步驟 3. 基地內、外有現有巷道或公共排水溝之存在，而未變更者，應以現況實測圖標示之範圍、位置、形式及尺寸為主，並將將上開巷道或水溝之尺寸、範圍、位置、形式加以標示清楚，該現有巷道之顏色應予以標示。

步驟 4. 基地內如有設施物(或公用設備)，應依現況實測圖繪製為主。如需遷移，則必須於圖面加註列管。

步驟 5. 基地若應留設騎樓或無遮簷人行道路段或細部計畫所規定之地區，應繪製騎樓及無遮簷人行道（含細部大樣圖），並應標示顏色。

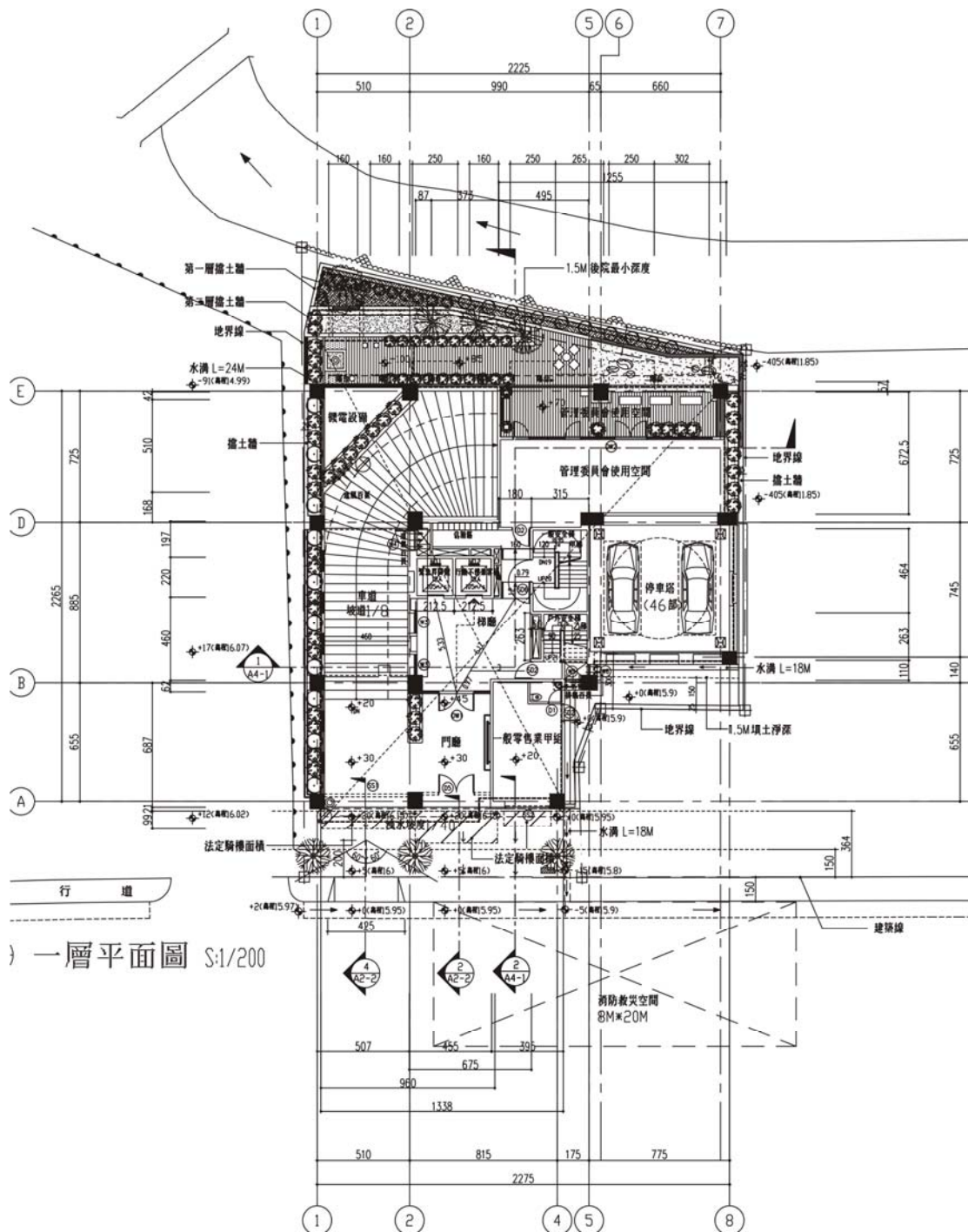
步驟 6. 基地內、外(鄰房之土地)應以現況實測圖所登載之基地高程，如基地如有整地，則應標示基地內、外高程，另基地內如有山坡地或山限區者，則應標示山坡地之等高線。

步驟 7. 現況實測圖之計畫道路若有未開闢之情形，應於一層平面圖上標示未來計畫道路應開闢之範圍及寬度，並加註列管情形。

步驟 8. 應確認一層平面圖上登載用途是否與建造執照建築物概要表之用途及土地使用分區管制規則附條件允許使用用途相符。

步驟 9. 應確認現況實測圖登載之基地內外之人行道及行道樹，是否與一層平面圖相符。

步驟 10. 確認一層平面圖是否依現況實測圖登載道路截角之長度明確標示。



第五節 行政審查依據之相關說明

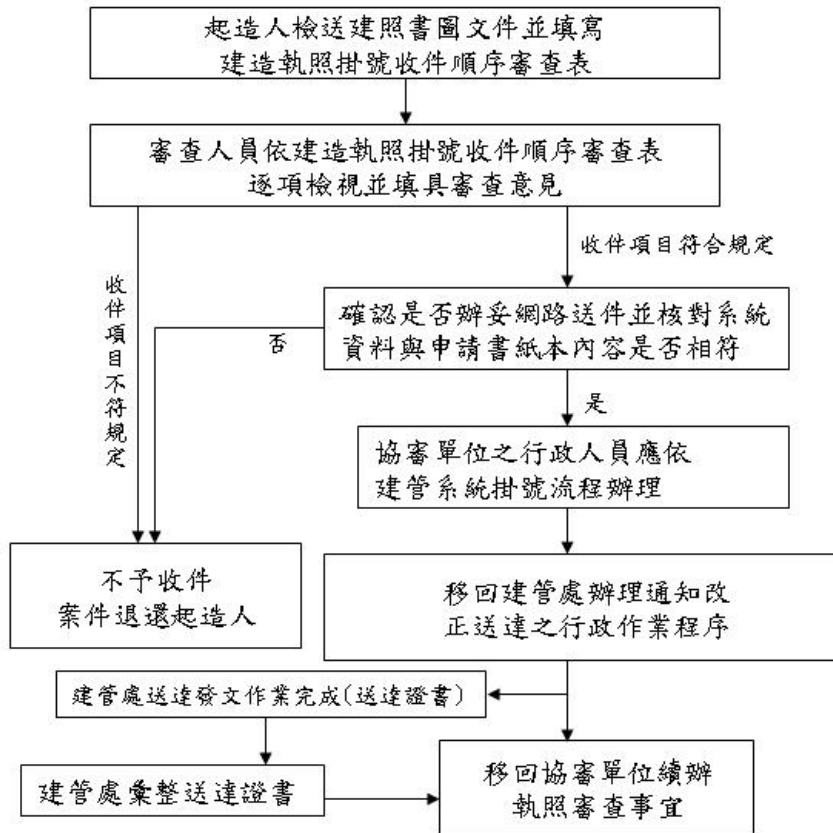
本市建造執照委託協審單位之審查法令依據，係依建築法第 34 條及行政程序法第 16 條規定辦理。

第六節 建造執照流程之說明

建造執照流程可分為「建造執照收件及掛號程序」、「建造執照協審程序」、「會勘程序」及「會辦程序」，其中「會勘程序」分為『山坡地』及『現有巷道廢巷或改道』，而相關「收件及掛號」及「會勘」流程，可參閱附件資料。辦理過程中，協審人員應依『流程圖-協審人員』辦理。

協審人員流程圖

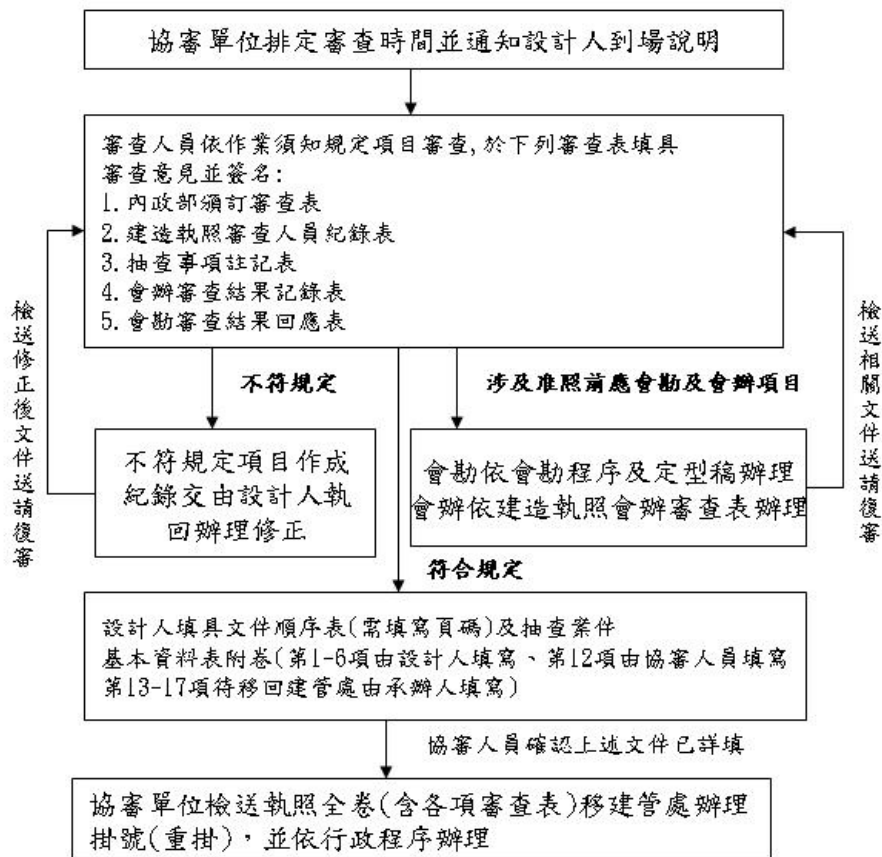
掛號收件程序



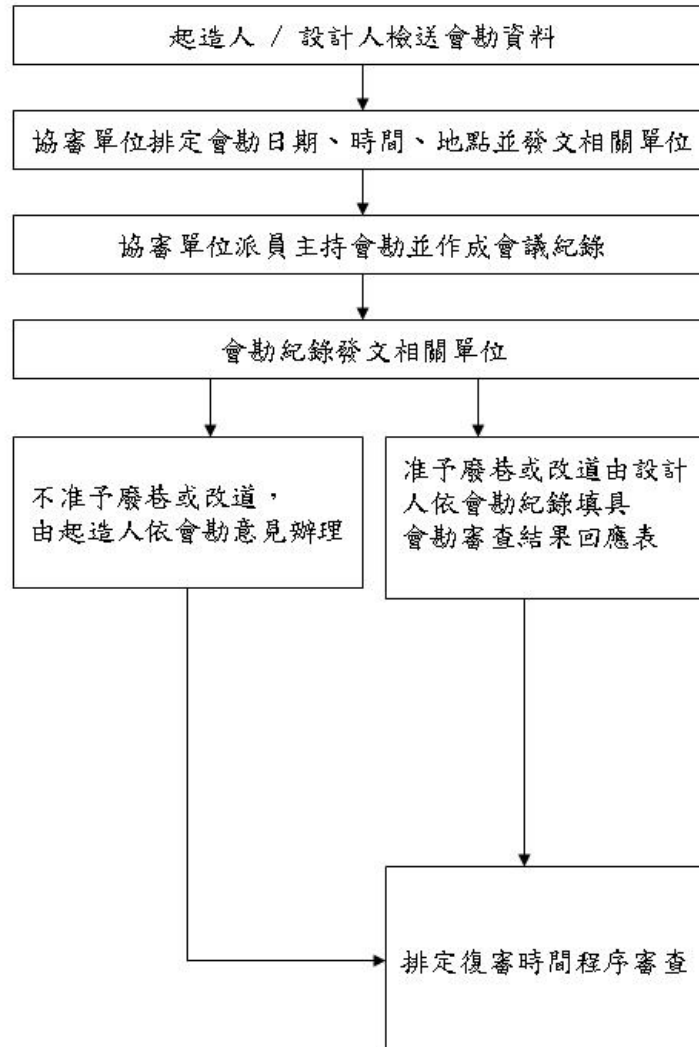
註1: 同意掛號收件者, 建造執照申請書及審查表均需加蓋協審單位印章並經審查人員簽名確認

註2: 於建管系統登錄掛號案件時, 如系統顯示無法掛號或異常訊息, 請洽詢建照管理科

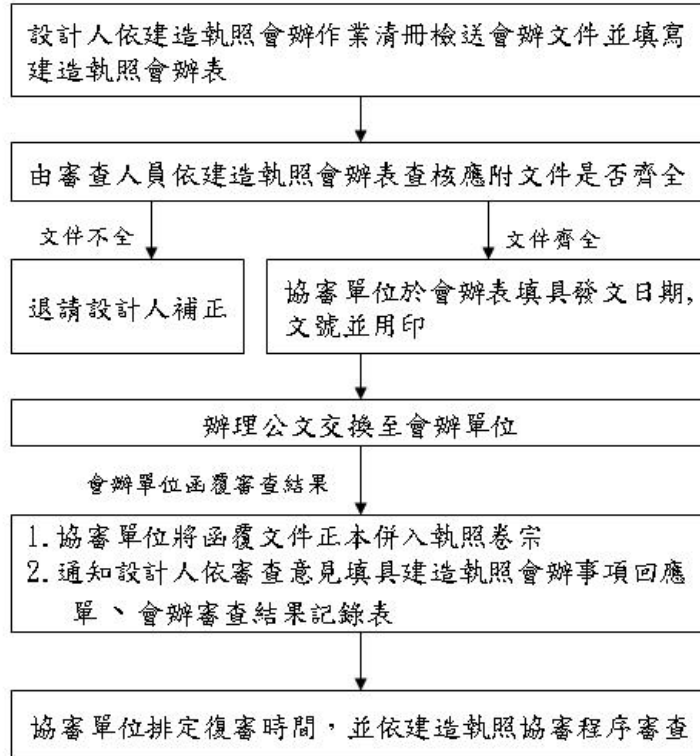
建造執照協審程序



會勘辦理程序(山坡地會勘除外)



會辦程序



註:協審單位應自行建立會辦收發文紀錄以便起造人及設計人查詢

第三章 畸零地

壹、法令依據

有關畸零地檢討，係依當地細部計畫書圖、建築法、臺北市畸零地使用規則及臺北市土地使用分區管制規則等相關規定進行檢討，其相關適用法令內容如下：

- (1) 臺北市土地使用分區管制規則第 97 條。
- (2) 建築法第 42 條、第 44 條至第 46 條。
- (3) 臺北市畸零地使用規則。

貳、相關法令之彙整

(一) 台北市土地使用分區管制規則

第二條 十一、前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且鄰接土地業已建築完成者，不限臨接較寬道路之境界線。另基地長、寬比超過二比一亦可轉向認定前面基地線。

十五、基地深度：

- (一) 平均深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
- (二) 最小深度：基地前面基地線與後面基地線間之最小水平距離。

十六、基地寬度：

- (一) 平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。
- (二) 最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。

第十七條 住宅區內建築基地之寬度及深度不得小於左表規定：

住宅區種別	寬度（公尺）		深度（公尺）	
	平均	最小	平均	最小
第一種	十二	七·二	二〇	十二
第二種	十	六	二〇	十二
第二之一種	十	六	二〇	十二
第二之二種	十	六	二〇	十二
第三種	八	四·八	十六	九·六
第三之一種	八	四·八	十六	九·六
第三之二種	八	四·八	十六	九·六
第四種	四·八	三	十四	八·四
第四之一種	四·八	三	十四	八·四

建築基地面積二分之一以上已符合平均寬深度者，得不受最小寬深度之限制。

參、都市計劃特區規定之基地規模

肆、臺北市山坡地開發建築要點

88.6.7 府都二字第八八〇二二九三六〇二號

三、山坡地應整體開發，其面積須在二〇、〇〇〇平方公尺以上，但具左列情形之一者，得不受上述面積之限制：

- (一)計畫圖內所示之山坡地範圍其面積不足二〇、〇〇〇平方公尺者。
- (二)計畫圖內所劃定之山坡地範圍，其中部分經整體開發後，所剩餘未開發之土地面積不足二〇、〇〇〇平方公尺者，但應配合已開發部分整體規劃。
- (三)為應都市發展需要，所開闢之各類都市計畫公共設施用地。
- (四)以整個都市計畫街廓為開發單元，或同一街廓內適用本要點之山坡地做整體開發使用者，但應同時配合開闢臨接計畫道路及排水系統。
- (五)臨接已開闢完成之都市計畫道路，其面臨該道路進深三〇公尺範圍內積在二、〇〇〇平方公尺以上，且不影響整體開發者。

四、開發區域內原自然地形平均坡度超過百分之三十者，除水土保持必要設施外，不得作為建築使用，也不得計入建築基地面積檢討建蔽率與容積率，但可計入開發範圍。本要點修正實施前已完成市地重劃及區段徵收地區，不在此限。

93.10.6 北市都規字第〇九三三三六三一三〇〇號

主旨：有關航偉開發股份有限公司申請畸零地調處案，涉及「臺北市山坡地開發建築要點」法令疑義一案，復請 查照。

說明：

- 一、復 貴處九十三年九月三日北市工建照字第〇九三六六二三五四〇〇號函。
- 二、有關「臺北市山坡地開發建築要點」第三點第五項規定：「臨接已開闢完成之都市計畫道路，其面臨該道路進深三〇公尺範圍內面積在二、〇〇〇平方公尺以上，且不影響整體開發者。」上開道路進深三〇公尺範圍內即包含深度不足三〇公尺部份，至於單一開基地同時臨接兩條都市計畫道路，其面臨道路進深三〇公尺範圍如有重疊，得分別以面臨兩條都市計畫道路合併計算其開發面積。

主旨：有關申請圍牆雜項執照涉畸零地之處理事宜，說明如後，請查照並轉知貴會會員。

說明：

- 一、基於建築法授權所訂「台北市畸零地使用規則」第六條規定意旨，非屬「已建築完成者」之基地興建圍牆，為簡化作業程序，自即日起申請圍牆雜項執照得免辦理畸零地調處事宜，以資便民。
- 二、前項申請基地如涉有畸零地事項，起造人應切結日後鄰地如欲與本基地合

併申請建築時，同意無條件拆除該圍牆參與協調，並於申請基地產權移轉時列入交待。圍牆雜照核發後並不予套圖，俾免造成是否為已建築土地之誤解。

伍、畸零地檢討執行方式

一、檢討口訣

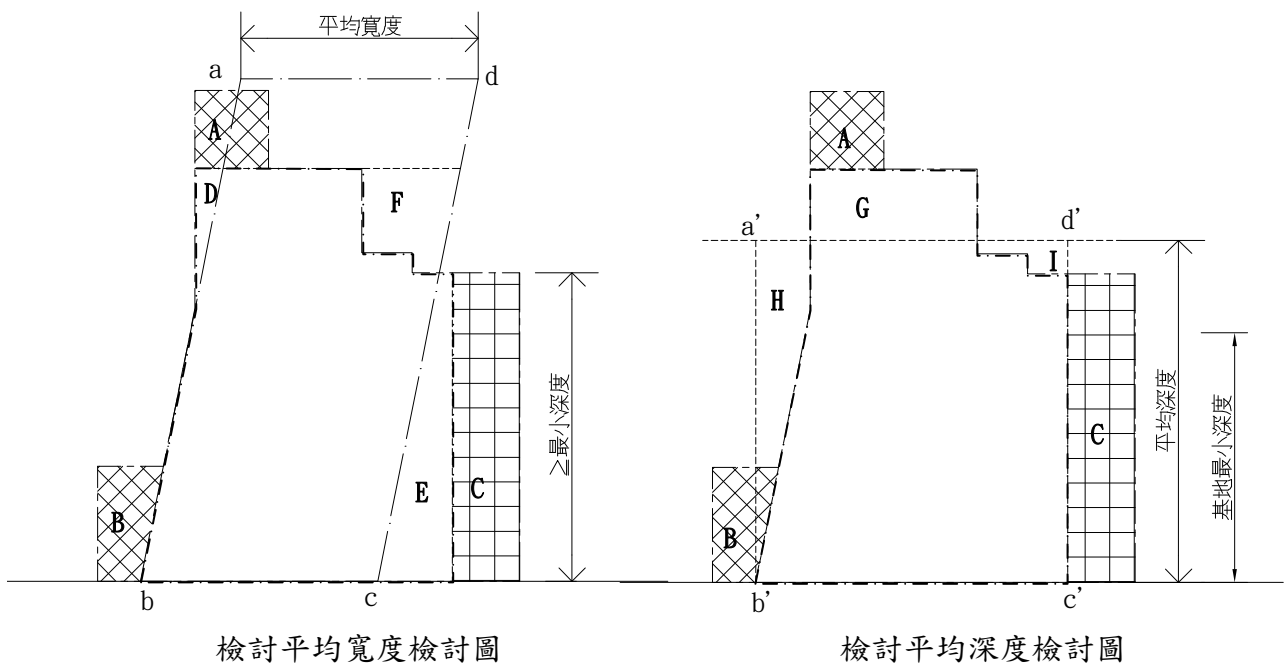
- (一) 基地符合規定（大於最小寬、深度、角度 60 或 120 度）面積應大於全部面積之二分之一
- (二) 檢討平均寬度（應檢討至最深）
- (三) 檢討平均深度（應檢討至最寬）

二、檢討實例（如下圖）

● $A+B+C \leq 1/2 * (\text{全部基地面積})$

● $D+E \geq F$

● ad 為基地平均寬度



● $A+B+C \leq 1/2 * (\text{全部基地面積})$

● $G \geq H+I$

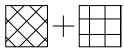
● $a' b'$ 為基地平均深度



基地寬度或深度符合基地最小寬度 或最小深度之基地範圍。



基地不符合最小寬度或最小深度，由起造人自行檢討不計入檢討平均寬深度檢討之基地範圍。



不納入檢討之基地範圍，於檢討平均寬度及平均深度時範圍應相同。
(範圍須相同，檢討圖形可不同，尋最有利者)

注意重點：

1. 檢討時應將不足最小寬深度之土地及由起造人自行檢討不計入檢討平均寬深度之基地範圍土地應先予扣除。
2. 承上，最小寬深度之土地扣除後(不納入檢討部分)是否小於基地面積之1/2。
3. 再個別檢討平均寬、平均深度是否符合規定。
4. 不納入檢討之基地範圍，於檢討平均寬度及平均深度時範圍應相同。
口訣：寬補寬，以平均寬度補至最深處；深補深，以平均深度補至最寬處。

第九十七條 不合本規則有關最小建築基地之寬度及深度之規定者，得依照臺北市畸零地使用規則之規定辦理。

(二)臺北市畸零地使用規則

法規內文

第一條 本規則依建築法第四十六條規定訂定之。

第二條 本規則所稱畸零地係指面積狹小或地界曲折之基地。

第三條 本規則所稱地界曲折之基地，係指基地地界曲折不齊，或基地線與建築線斜交之角度不滿六〇度或超過一二〇度或基地為三角形者。

第四條 建築基地寬度與深度未達左列規定者，為面積狹小基地。但最大深度小得超過規定深度之二倍半。

一、未實施土地使用分區管理字第一一七四七號函修正規則之地區，依左表規定。

二、實施土地使用分區管制規則之地區，依照台北市（以下簡稱本市）土地使用分區管制規則之規定，其餘未規定最小寬度及深度之使用分區，除保護區、農業區外，依照第一種住宅區。

三、都市計畫圖中，另有特別規定者，從其規定。

臨接交叉角之建築基地，如側面依規定應設置騎樓或無遮簷人行道者，其寬度應依前項規定加三．六四公尺。

第五條 前條所稱寬度，於未實施土地使用分區管制規則之地區，係指基

地臨接建築線之長度；其在商業區之角地應以臨接較寬道路建築線之長度為該基地之寬度。所稱深度自基地臨接建築線至該基地後側境界線之垂直距離。基地深度不同者，以其平均深度為深度。實施土地使用分區管制規則之地區，其建築基地之寬度與深度，依照本市土地使用分區管制規則之規定。但其臨接建築線寬度不得小於四·八公尺。

基地有截角者，其長度以未截角之尺寸為準。

第六條 畸零地非經與鄰地合併補足或整理後，不得建築。

但有左列情形之一而無礙建築設計及市容觀瞻者，台北市政府（以下簡稱本府）工務局（以下簡稱工務局）得核准其建築。

一、鄰接土地業已建築完成或為現有巷道、水道，確實無法合併或整理者。

二、因都市計畫街廓之限制或經完成市地重劃者。

三、因重要公共設施或地形之限制無法合併。

四、地界線整齊，寬度超過第四條規定，深度在十一公尺以上者。

五、建築基地面積超過一千平方公尺而不影響鄰地建築使用者。

前項第一款所稱業已建築完成者，係指現況為加強磚造或鋼筋混凝土三層樓以上建築物，或領有使用執照之二層樓以上建築物，或於民國六十年十二月二十二日建築法修正公布前領有建造執照之二層樓以上建築物。

第七條 畸零地非與相鄰之唯一土地合併，無法建築使用時，該相鄰之土地，除有第十二條之情形外，應依第八條規定辦理，並經本府畸零地調處委員會（以下簡稱畸零地調處會）全體委員會議審議，留出合併使用所必須之土地始得建築。但留出後所餘之土地形成畸零地時，應全部合併使用。

第八條 第六條及第七條應補足或留出合併使用之基地，應由使用土地人自行與鄰地所有權人協議合併使用。協議不成時，得檢附左列書件，向畸零地調處會申請調處。

一、需合併使用土地之土地登記簿謄本及地籍圖謄本。

二、相關土地地籍圖及現況圖，並表明申請及需合併使用土地最小面積之寬度及深度。

三、相關土地所有權人及他項權利人之姓名、地址。

四、土地之公告現值、市價概估及地上建築物之重建價格概估。

五、建築線指定（示）圖。但有本市建築管理規則第九條規定之情事者，不在此限。

第九條 畸零地調處會受理申請後，應於收到申請之日起一個月內以雙掛號通知土地所有權人、承租人、地上權、永佃權、典權等權利關係人，並依左列規定調處：

- 一、參與合併之位置、形狀、概以公告現值為調處計價之基準。
- 二、審查申請人所規劃合併使用土地最小面積寬度深度。
- 三、查估合併土地附近之市價作為底價，徵詢參與調處之各種權利關係人意見，並由各權利關係人以公開議價方式出具願意承購、出售或合併之價格。

擬合併土地之所有權人行蹤不明或其他原因，致無法通知出席者，由申請人檢附具體證明文件，並登報公告後，得逕提畸零地調處會公決。

應合併之土地權利關係人於調處時，一方無故不到或請求改期二次者，視為調處不成立。

第十條 畸零地調處會置委員十一人，其中一人為主任委員，由工務局局長兼任；委員由左列人員組成，任期二年，期滿另行聘（派）兼之。開會時，由主任委員主持，如主任委員因故不能出席，得指派委員一人代為主持。

- 一、本府工務局四人。
- 二、本府都市發展局一人。
- 三、本府財政局一人。
- 四、本府地政處一人。
- 五、本府法規委員會一人。
- 六、專家學者三人。

前項委員會置幹事二人至五人，由本府工務局派兼之。

前二項人員均為無給職。但得依規定支給交通費或出席費。

第十一條 畸零地調處會於受理案件後，得輪派調處委員進行調處，如調處委員因故無法出席時，應自行委請其他委員代理。調處成立之案件，應製成紀錄提委員會報告；如調處二次不成立時，應提請調處會公決；公決時應有全體委員二分之一以上出席，並經出席委員三分之二以上之同意始得為之。

第十二條 建築基地臨接左列畸零地，經畸零地調處會調處二次不成立後，應提交全體委員會議審議，認為該建築基地確無礙建築設計及市容觀瞻者，工務局得核發建築執照。

- 一、應合併之畸零地臨接建築線，其面積在十五平方公尺以下者。
- 二、應合併之畸零地未臨接建築線，其面積在三十平方公尺以下者。
- 三、形狀不規則，且未臨接建築線者。
- 四、其他因情況特殊經查明或調處無法合併者。

第十三條 申請基地經畸零地調處會次調處不成立，基地所有權人或鄰接土地所有權人，得於畸零地調處會決議函文到日起三十日內，就規定最小面積之寬度及深度範圍內之土地，按徵收補償金額預繳承

買鄰地之價款，申請本府徵收後辦理出售。申請時除申請書外並應檢附左列書件。

一、徵收範圍內之土地登記簿謄本、地籍圖謄本。

二、徵收土地地籍配置圖及現況圖，並註明核定徵收之最小面積之寬度、深度範圍。

三、相關土地所有權人及他項權利人之姓名、地址。

四、徵收土地範圍內地上物有關證明文件。

五、地價之市價概估，當期土地公告現值證明書及建築物重建價格概估。

六、畸零地調處決議紀錄。

七、徵收土地範圍內現況彩色照片。

申請徵收檢附之書件，經工務局（建築管理處）審查合格者，應即核計預繳承買價款及徵收作業費，（每件為新台幣二八、五〇〇元，並隨物價指數調整之），通知申請人於文到日起三十日內辦理預繳，逾期註銷該申請案。

前項承買價款之核計，土地以市價為準，建築物及農作物依相關法令規定補償、補助或救濟。

徵收土地之出售，不受土地法第二十五條程序限制。辦理出售時應予公告三十日，並通知申請人，經公告期滿無其他利害關係人聲明異議者，即出售予申請人，發給權利移轉證明書，如有異議，公開標售之。但原申請人有優先承購權，如申請地及合併地所權人均依規定於期限內繳款者，無論參加投標與否，均有優先承購權，若有二人以上同時主張優先權時，則另行以比價決定之，標售（比價）所得超過徵收補償者，其超過部分按徵土地補償款比例發給被徵收之原土地所有權人。

前項比價以標定價款為比價底價，無標定時，以第三項之核計價款為比價底價。

第十四條 第六條及第七條規定之應補足或留出合併使用基地之相鄰土地為公有者，土地所有權人應取得工務局核發之本市公私有畸零土地合併使用證明書，逕向公產管理機關申購；公產管理機關得依公私有土地協議調整地形或合併使用，並依建築法第四十五條等有關規定辦理。

土地所有權人與公產管理機關協議不成時，得申請畸零地調處會調處，經調處不成立後，並提交全體委員會審議，認為無礙建築設計及市容觀瞻者，得准予單獨建築。如建築面積過小又調不成立者，得依第十三條程序辦理之。

第十五條 本規則自發布日施行。

94.6.27 北市工二字第 09431349401 號

主旨：公告本局認定不予核發公私有畸零地合併使用證明書事項。

依據：臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知第四點第九款「其他工務局認為不宜核發者辦理」。

公告事項：都市計畫使用分區非為道路用地之公有土地，如現況為可通行車輛之整段現有巷道，並聯通計畫道路，且最小寬度在 3.5 公尺以上，可通行車輛者，不予核發公私有畸零地合併使用證明書，並自 94 年 8 月 1 日實施。

法 臺北市建築基地自願保留地處理原則會議紀錄

78.7.7 北市工建字第六四四七七號

主旨：檢送本府畸零地調處委員會第七八〇三（一〇六）次全體委員會議記錄乙份，請查照。

決議：

一、申請建築基地設土地為自願保留地，且已載明「將來自行與鄰地合併使用，若合併不成，願之保留地分為法定保留畸零地與自願保留地兩種。

二、若臨接之鄰地留收回當空地使用者」，可逕行簽報核准。

三、若臨接之鄰地留設土地為自願保留地，但未載明前項註記者，則由建管處通知雙方代為協調乙次後簽報核定。

主旨：有關申請圍牆雜項執照涉畸零地之處理事宜，說明如後，請查照並轉知貴會會員。

說明：

一、基於建築法授權所訂「台北市畸零地使用規則」第六條規定意旨，非屬「已建築完成者」之基地興建圍牆，為簡化作業程序，自即日起申請圍牆雜項執照得免辦理畸零地調處事宜，以資便民。

二、前項申請基地如涉有畸零地事項，起造人應切結日後鄰地如欲與本基地合併申請建築時，同意無條件拆除該圍牆參與協調，並於申請基地產權移轉時列入交待。圍牆雜照核發後並不予套圖，俾免造成是否為已建築土地之誤解。

陸、畸零地調處委員會附帶決議

一、【8403(161)】爾後經本府畸零地調處委員會公決之案件，其決議函因逾期無效，申請重新再調處之畸零地合併使用案。如基地條件(含週遭鄰地現況)及相關權利人之意見，皆與原決議時之情形相同者。於召開調處會議時，可由主持之調處委員逕准按原決議辦理，另再提委員會追認。

二、【8404(162)】爾後有關原領有使用執照之二樓以上建築物擬辦理垂直增建

- 者，可免要求合併基地鄰接之唯一畸零地，准予單獨申請垂直增建。
- 三、【8606(176)】有關本府畸零地調處委員會決議准予單獨建築案件，其決議函有效期限得扣除因政府機關行政作業不可歸責於申請人之時間。
- 四、【8901(192)】承辦單位於受理畸零地調處申請案件時，請依下列原則辦理：
- (一)依「臺北市畸零地調處作業程序」等相關規定，先行查核申請圖說確實符合規定標準後，再予排定會期調處。
 - (二)如協調會之開會通知單，因相關所有權人住址不明，致未合法送達者，應由申請人補齊該權利人之戶籍謄本資料(如有需要則由承辦單位出具通知補正函)，提供承辦單位寄發，俾利通知書合法送達，依上述前置作業該權利人仍未出席者，由申請人依『臺北市畸零地使用規則』第九條第二項規定完成登報公告程序後，逕提委員會公決。
 - (三)如經申請地或擬合併地同意保留該等地號土地(部份)供將來合併使用，並達到建築基地最小面積之寬度、深度規定，經所有權人辦理完成地籍分割者，則無需再提請委員會討論。
 - (四)如協調期間係因兩造對於土地價額方面無法達成共識者，應由申請地送市價估價師出具之土地查估資料，提供委員會參考。惟因現行估價師法尚未施行，此部份請承辦單位洽不動產協會、房屋仲介公司、建築投資公會、地政處等相關單位查詢有關本市各行政區之相關不動產資料，蒐集彙整後供委員會參考。
- 五、【9502(230)】本案請申請地先檢討符合「臺北市山坡地開發建築要點」規定後，如擬合併地屬未達「臺北市土地使用分區管制規則」規定之建築基地，再依規定提出調處。
- 六、【9604(236)】1. 建築基地鄰接土地如為定著古蹟之畸零地，可免與合併該畸零地。2. 另請建築管理處儘速配合修正相關法令。
- 七、【9604(236)】公有土地屬私有土地之唯一合併地，經本府都市發展局〈建築管理科〉函文，核發公私有畸零地合併使用證明，顯屬不合理之案件，建議可逕為併建造執照簽報，得免再申請調處。
- 八、【9604(236)】召開公辦協調會時，若雙方意見表明不願合併建築使用(希各自單獨建築)，且無其它畸零地存在者，得授權准予申請地單獨建築，免再提大會討論。

柒、 判定原則

(一)「已建築完成」之認定

係指現況為加強磚造或鋼筋混凝土三層樓以上建築物，或領

有使用執照之二層樓以上建築物，或於民國六十年十二月二十二日建築法修正公布前領有建造執照之二層樓以上建築物。

(二)「未領建照之建築物樓層」之認定

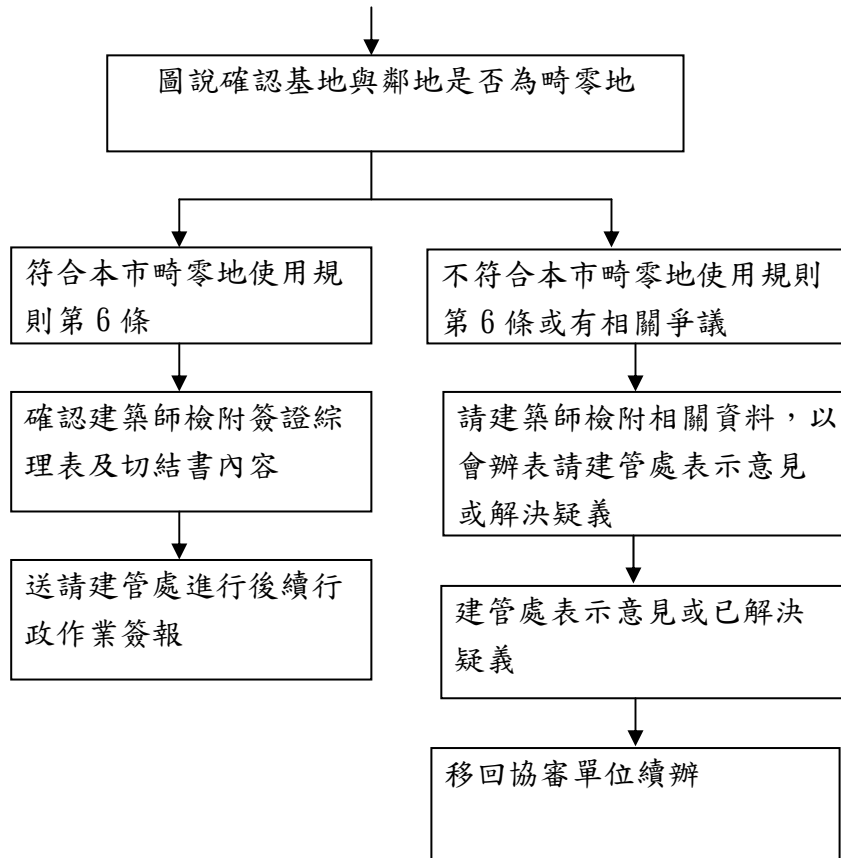
須注意現場建物未領建照之判斷方式：以建築技術規則施工編第一條第七款第一目：樓梯間、昇降機間等屋頂突出物，在屋頂突出物水平投影面積之和，以不超過建築面積八分之一為限，其未達十八公尺，得建築十八平方公尺。

(三)「建築基地使用範圍」之認定

以已領有使用執照者以使用執照所載之範圍為準，未領使用執照者，以建築物坐落之地號為準(但如該筆地號面積很大而有類似鄰房侵占地者，可提出個案討論)。

捌、 審查办理流程

審查檢視圖說、照片、謄本資料、細部計畫 書圖 (協審單位)



玖、圖面應確認之重點

一、地籍圖謄本部分

申請地如有地籍複雜或有細長(小)土地出現，應申請比例較大之地籍圖謄本進行核對，並調閱該土地之土地使用分區、產權及地籍分割時間，以確保畸零地之情形不發生。

二、現況實測圖確認重點部分

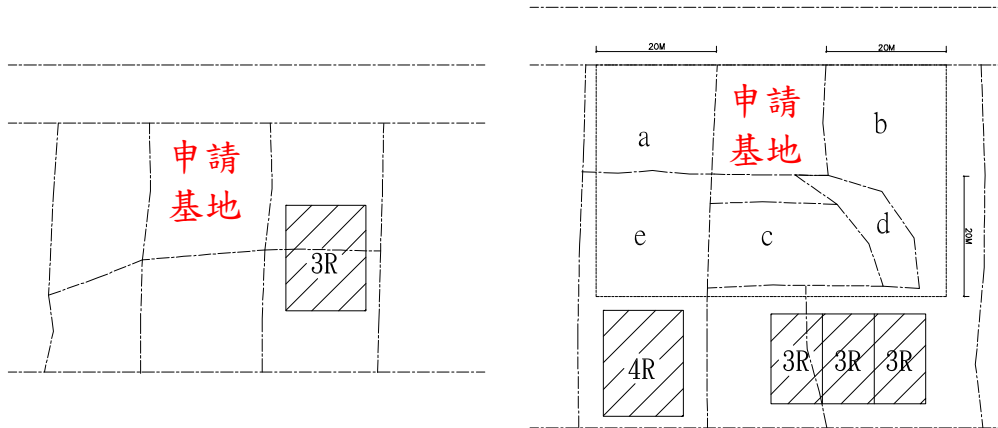
1. 基地範圍與鄰地應確認是否依第二章現況實測圖之繪製準則及步驟逐一繪製及檢討。
2. 申請地及未建築完成之鄰地是否各自符合該使用分區之平均寬度及均深度及鄰接建築線之長度(應由設計建築師檢討說明)。
3. 未建築完成之鄰地是否符合本市畸零地使用規則第6條後段之規定。
4. 地籍線與建築線是否重疊。
5. 建築線截角是否與地籍圖截角相符：

三、鄰地如領有原核准使用執照圖說，應確認之重點

1. 確認是有保留地或基地未全部使用。
2. 確認該基地之平均寬深度之尺寸(原核准之地籍圖謄本及1層平面圖)是否與現況實測圖、地籍圖謄本相符。

拾、畸零地檢討相關應注意事項說明

- 一、建築基地使用範圍之認定：有使用執照者以使用執照所載之範圍為準，未領使用執照者，以建築物坐落之地號為準(但如該筆地號面積很大而有類似鄰房侵占地者，可提出個案討論)。
- 二、現況實測圖：應將鄰房樓層數及構造標示清楚，依規定繪圖範圍應涵蓋自地界起算二十公尺之範圍，但如該範圍無法明確標示未建築之鄰地依法可單獨建築時，應要求擴大現況實測圖之範圍，直至可明確判斷全部相鄰未建築之鄰地，均非屬畸零地為止。

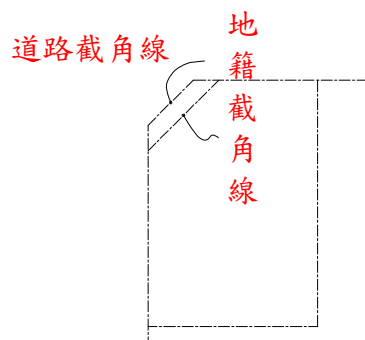


一、以掛號檢附之地籍圖謄本認定

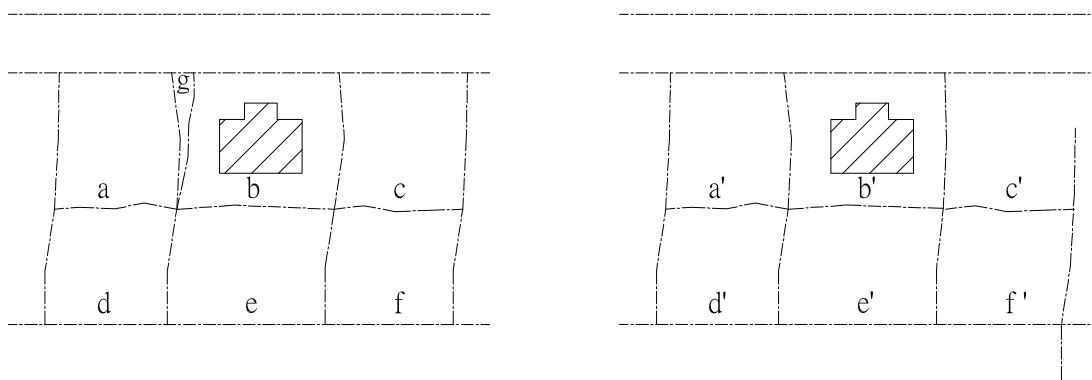
二、現況實測圖必須擴大至a、b、c、d、e各筆土地全部且可判斷均非畸零地。

- 三、未建築鄰地之地籍分割線及地號，應核對地政單位所核發之地籍圖謄本，如所申請之地籍圖謄本範圍，無法核判未建築之鄰地是否非屬畸零地時，應請再補請地籍圖謄本，擴大其地籍圖範圍。
- 四、鄰地地界凌亂，無法明確判斷鄰房著落之確實地號時，應請於現況實測圖補繪地籍分割線。
- 五、資訊室之地籍套繪圖僅可作為查詢相關建造執照號碼之依據，切勿作為核發建照之依據，各執照之使用範圍應全部調閱縮影圖查核。
- 六、道路截角小於地籍圖截角造成畸零地之情形甚多，每案均應詳細核對，目前本府已同意地籍已分割出截角線者，准以地籍截角線為道路截角線，如無法判斷是地籍線是否為截角線，則會地政單位確認。

依台北市都市計劃公共設施用地逕為分割跨局規定，地即已有截角且截角大於現行標準者，不再辦理結繳分割，故先會地政處土地開發總隊查明



- 七、鄰地如已有建築物，且於法定空地分割辦法頒布前已地籍分割，其地籍分割線未按共同壁、私設通路或防火巷等分割，並形成有零碎土地之地號，大部份均有畸零地問題，應詳細查核。
- 八、鄰地如為領有使用執照，且於法定空地分割辦法頒布前已辦妥地籍分割者，查核現有地籍尺寸是否與使用執照標示尺寸差距過大，如差距過大，應請地政處（開發總隊）查詢是否為重測前後造成之誤差，或當時即未依使用執照圖辦理分割，如未按圖辦理分割則有產生畸零地或重複使用之問題。
- 九、鄰地舊有使用執照使用地界線與地籍圖分割線坵形不相符時，依第八項辦理，如非屬重測前後造成之誤差時，則有畸零地或重複使用之問題。

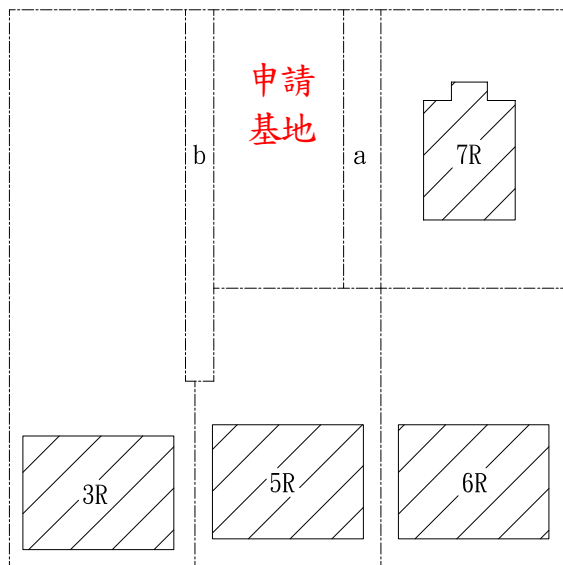


重測後地號

重測前地號

判斷g是否已使用，加會測量大隊查明g
重測地號是由a' 或b' 分割既可確定

- 十、雖經本府畸零地調處委員會決議准單獨建築之案件，仍需查核是否所有之畸零地均已列入申請合併地範圍，如有疏漏，仍應重新調處(申請調處時之圖說由申請人負責，其圖說內容可能有誤，致影響調處範圍)。



如僅與a調處雖經本府畸零地調處委員會決議準單獨建築惟因漏調處b，故需重新調處

- 十一、經本府畸零地調處委員會決議準單獨建築之案件，如申請基地範圍與原申請畸零地調處之申請地不一時，應再審慎檢討有無造成新畸零地，（核准函內有加註：惟土地標的物《含鄰地》或法令有所變更者，仍按申請時之法令辦理）。
- 十二、本府畸零地調處委員會決議準單獨建築函件，自發文日起算八個月內有效（有效期限內掛號申請建照即可），逾期者應重新辦理調處。
- 十三、符合臺北市畸零地使用規則第六條各款之情形者，仍需設計人分析無礙鄰地建築時，始得簽報本局核准單獨建築。
- 十四、公共設施用地並無基地規模之限制，故無畸零地問題，亦無規定需一次開發完成，但對於尚未徵收之土地配合於建照注意事項備考欄加註：「為求用地之完整，有關未取得納入基地之土地，仍請儘速取得」；惟私立學校用地因民國八十年都市計畫說明書特別載明畸零地應依建築法第四十五條辦理，故建照申請案如有畸零地未合併，仍應請依程序調處，有特殊情形者可加會發展局簽見。
- 十五、基地曾經辦妥公私有畸零地合併證明者，應已由本局（第二科）審核可單獨建築在案，故申請建照時，如無其他特殊原因，可再依合併證明書之範圍簽報本局核准單獨建築。
- 十六、注意士林北投之申請案件，因陽管處移交建照檔案未套繪完成，顧大部份於本處套繪圖均顯示空白，如現場有二層建物地籍分割整齊，大部分軍領有使用執照，應特別審慎查核。
- 十七、基地內有現有巷道，且鄰地有未臨接建築線之建築物（領有建照）面向該巷道，應查明該巷道有無認定建築線或屬鄰地之私設通路。

第四章 繳納停車代金案

二、法令依據

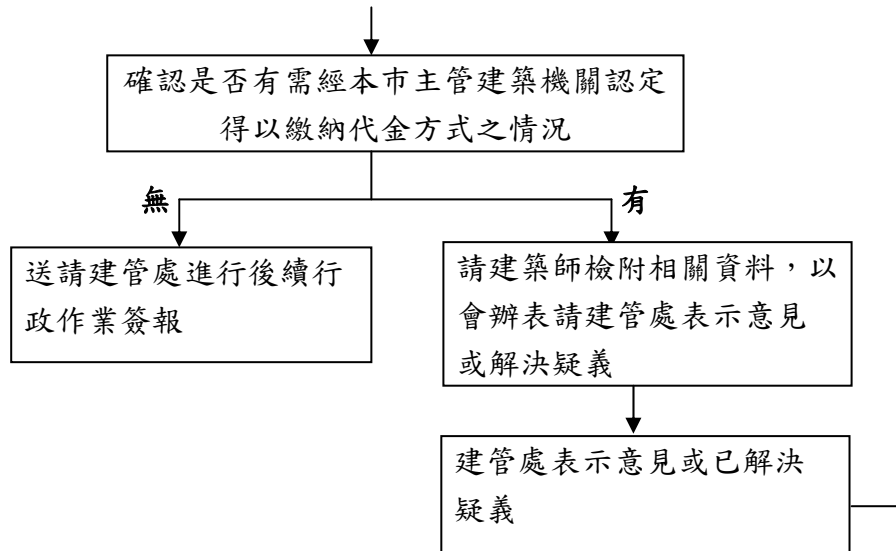
臺北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用自治條例（以下本章內容簡稱自治條例）

三、 審查說明

	符合繳納代金條件	計算說明	查核項目
新建或增建（建造執照）	<p>自治條例第 2 條</p> <p>1. 建築基地位於都市計畫已開闢完成之停車場用地或設有公用停車空間之公共設施用地周圍五百公尺半徑範圍內，且符合下列各情形之一：</p> <p>【1】建築基地面積在 350 平方公尺以下，且其寬度或深度任一邊未達 18 公尺者；應留設騎樓或無遮簷人行道者，其寬度、深度及面積以扣除騎樓或無遮簷人行道後之寬度、深度及面積為準。</p> <p>【2】建築基地因增建須增設停車空間確有困難者。</p> <p>【3】其他經本市主管建築機關認定有必要，而得以繳納代金方式為之者。</p> <p>2. 建築基地因地形特殊或因都市計畫限制，車輛無法通行進入者，其建築物應附設之停車空間，得由起造人以繳納代金方式代之，不受前項規定之限制。</p>	<p>自治條例第 5 條</p> $T = (P \times C + E \times L A / \Sigma F A) \times P A \times U$ <p>P：造價係數依現行規定為 1.872</p> <p>$\Sigma F A$：容積接收基地之代金計算，建築物總樓地板面積仍以基地實際建築之總樓地板面積檢討核算</p> <p>*基地跨越 2 種以上使用分區時，應分區個別計算後再予合計繳納代金總額</p>	<p>1. 現況圖(500 公尺範圍內公用停車空間標示)</p> <p>2. 土地登記謄本(公告現值)</p> <p>3. 面積計算表(查核建築基地面積及寬度、深度)</p> <p>4. 其他：經本市主管建築機關認定有必要，而得以繳納代金方式辦理之證明文件</p>

四、 審查辦理流程

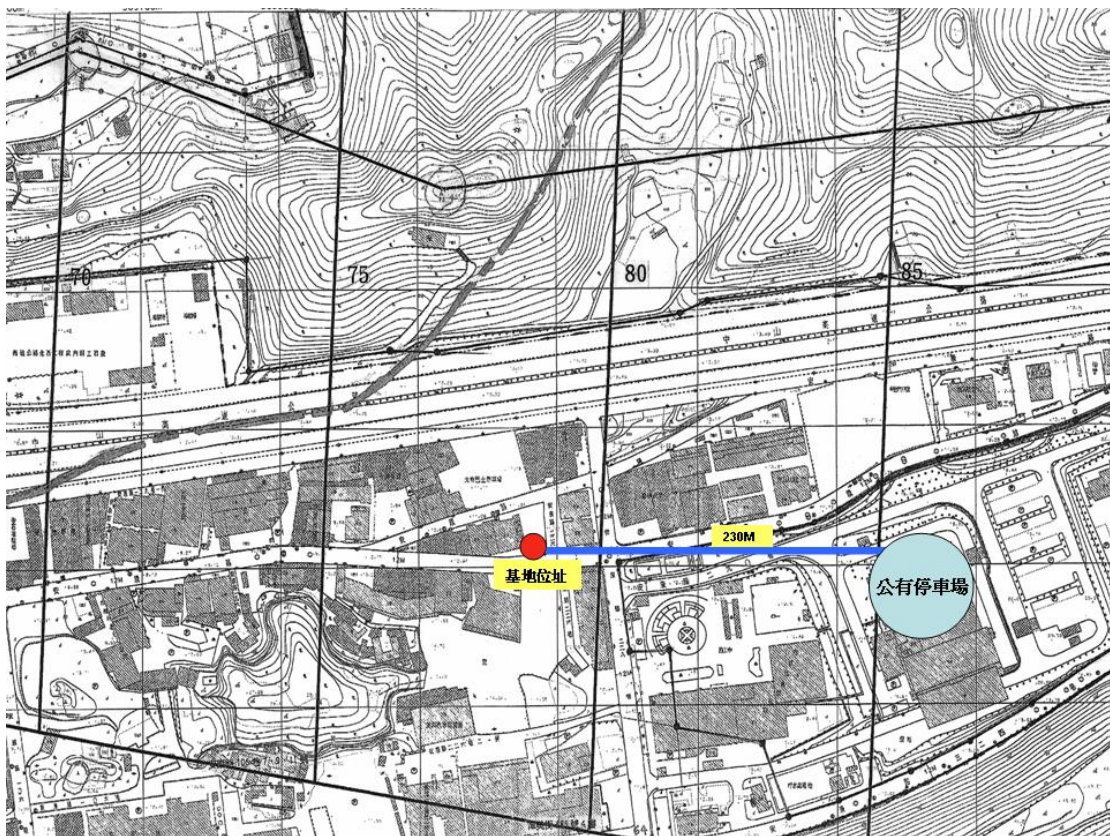
審查建築師簽證綜理表、切結書、現況圖、謄本資料、面積計算表等（協審單位）



五、審查注意事項

*現況圖：應標明建築基地位置、公用停車空間位置及直線距離

*公告現值：應以法令適用日（掛號當時）所附土地登記謄本為準據



六、相關法令彙整

臺北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用自治條例

第一條 臺北市（以下簡稱本市）為辦理建築物應附設之停車空間（小汽車位及機車位）繳納代金與管理使用事宜，特依建築法第一百零二條之一第二項規定制定本自治條例。

第二條 建築基地位於都市計畫已開闢完成之停車場用地或設有公用停車空間之公共設施用地周圍五百公尺半徑範圍內，並符合下列各款情形之一者，其建築物應附設之停車空間，得由起造人申請以繳納代金方式代之：

一、建築基地面積在三百五十平方公尺以下，且其寬度或深度任一邊未達十八公尺者；應留設騎樓或無遮簷人行道者，其寬度、深度及面積以扣除騎樓或無遮簷人行道後之寬度、深度及面積為準。

二、建築基地因增建須增設停車空間確有困難者。

三、其他經本市主管建築機關認定有必要，而得以繳納代金方式為之者。

建築基地因地形特殊或因都市計畫限制，車輛無法通行進入者，其建築物應附設之停車空間，得由起造人以繳納代金方式代之，不受前項規定之限制。

第三條 建築物變更使用，符合下列各款情形之一者，其建築物應增設之停車空間，得由起造人申請以繳納代金方式代之：

一、應增設之汽車位在三輛以下、機車位在九輛以下。

二、建築基地面積在三百五十平方公尺以下，且其寬度或深度任一邊未達十八公尺者；應留設騎樓或無遮簷人行道者，其寬度、深度及面積以扣除騎樓或無遮簷人行道後之寬度、深度及面積為準。

三、建築基地增設停車空間確有困難者。

四、建築基地因地形特殊或因都市計畫限制，車輛無法通行進入者。

五、其他經本市主管建築機關認定有必要，而得以繳納代金方式為之者。

第四條 已興建完成之建築物附設之停車空間有下列各款情形之一者，得依本自治條例申請繳納代金，並依法辦理變更使用執照：

一、地面層零星設置之室內停車空間，每棟汽車位、機車位各在二輛以下者。

二、七十九年十月三十日以前建築基地法定空地上設置之停車空間必須由道路直接進出者。

三、設置於地下層之停車空間，因建築物增設必要之機電設備致無法使用者。

四、停車空間之汽車出入口，因設置消防栓、公車亭、站牌、電信、電力或其他類似公益性設施經目的事業主管機關認定無法遷移致無法使用者。

五、因地形特殊、出入道路（通路）高程或因都市計畫限制致無法使用者。

第五條 應繳納之代金，其計算公式如下：

$$T = (P \times C + E \times L A / \Sigma F A) \times P A \times U$$

T：應繳納代金之總額。

P：造價係數。

C：建築物申請繳納代金時之法定工程造價（元／平方公尺）。

E：建築基地申請繳納代金時之當期公告現值（元／平方公尺）。

L A：建築基地面積（平方公尺）。

$\Sigma F A$ ：建築物總樓地板面積。依建築技術規則建築設計施工編規定計算，如屬古蹟或歷史建物容積移出基地者，得包含移出之樓地板面積（平方公尺）。

P A：停車空間面積（平方公尺）。六十三年二月十五日建築技術規則修正發布施行後者，每部汽車位以二十五平方公尺計算，機車位以三平方公尺計算。

U：使用分區係數。申請範圍位於都市計畫商業區者為一·二，位於其他使用分區者為一。

符合前條第一款規定，且建築改良物登記簿謄本未登記停車空間者，其應繳納之代金依前項計算公式之六成計算。

第一項造價係數，由本市主管建築機關定之，並得視實際情況調整。

第六條 七十九年十月三十日以前興建完成之建築物，符合下列各款情形之一者，得依前條公式計算繳納代金後，辦理變更使用執照，其U值為： $U=1 / (80 - \text{使用執照記載之發照日期年度})$ （分母值為0時，以1計算）

一、建築基地位於第二條第一項所定範圍內之住宅區，其建築物地面層供住宅使用，室內停車空間每戶汽車位、機車位各在二輛以下或法定空地每幢建築物停車空間汽車位、機車位各在二輛以下者。

二、符合第四條第一項第四款規定，經本市主管建築機關認定有必要，而得以繳納代金方式為之者。

使用執照上記載之發照日期為七十二年十二月三十一日以前，且符合前項規定各款情形之一之建築物，前項U值再以七成計算。

第七條 建築物附設停車空間繳納代金之申請，應併同建造執照（含變更設計）或變更使用執照之申請，向本市主管建築機關提出；其代金之繳納，應於領取使用執照或變更使用執照前繳入本市公有收費停車場基金。

第八條 臺北市政府（以下簡稱市政府）收取申請人繳納之代金後，應統籌集中興建或購置停車空間；其所有權登記為本市所有，並由市政府核定管理機關負責或委託管理維護。

第九條 本自治條例自公布日施行。

「臺北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」部分執行事宜

中華民國 80 年 6 月 8 日
北市工建字第 68255 號函

主旨：為本府以府法三字第七九〇六四六四五號函頒「台北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」部分執行事宜，請轉知貴會會員查照。

說明：

一、首揭辦法第四條條文中，現階段之造價係數訂定為「一·八七二」。

二、建築物停車空間繳納代金之申請，如併建造執照辦理，其代金金額於建造執照核准時一併核定，並於建造執照申請注意事項備考欄加註，領使用執照前繳交；如併變更使用執照申請，代金金額於圖說文件准予備查時核定，並加註列管，於竣工報驗合格准予使用前繳交。

容積送出基地申請依「臺北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」辦理時，有關建築物總樓地板面積之認定

中華民國 89 年 8 月 31 日
北市工建字第 8932240400 號

主旨：容積送出基地申請依「台北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」辦理時，在地政單位未配合調降土地公告現值前，第四條代金計算公式中，有關建築物總樓地板面積應包含該基地移出之容積樓地板面積，隨函檢送奉市長核定簽呈影本（如附件）乙份，請查照。

說明：

- 一、依貴局八十九年五月二十六日北市都四字第八九二一一九八七〇〇號函辦理。
- 二、容積接收基地之代金計算，建築物總樓地板面積仍以基地實際建築之總樓地板面積來檢討核算。
- 三、納入八十九年臺北市建管法令彙編第〇五四號，目錄第一組編號第三七號。
- 四、網路網址：www.dba.tcg.gov.tw。

建築基地跨越二種以上土地使用分區，適用「臺北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」，繳納代金計算方式

中華民國 90 年 9 月 26 日
北市工建字第 9044327800 號

主旨：有關建築基地跨越二種以上土地使用分區，適用「臺北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」，繳納代金計算方式，請轉知貴會所屬會員查照。

說明：

- 一、旨揭事宜以分別計算各該土地使用分區造價係數(P)、建築物法定工程造價(C)、土地公告現值(E)、土地面積(LA)、建築物坐落各分區之總樓地板面積(ΣFA)，並以各該分區總樓地板面積核算應設停車空間面積(PA)，分別適用各該分區之分區係數，予以合計為應繳納代金總額（未配置建築物之分區，其(E \times LA)仍應併入其他分區計算）。
- 二、納入九十年臺北市建管法令函釋彙編第〇五〇號，目錄第一組編號第三五號。
- 三、網路網址：www.dba.tcg.gov.tw。

第五章 整地原則案

壹、法令依據

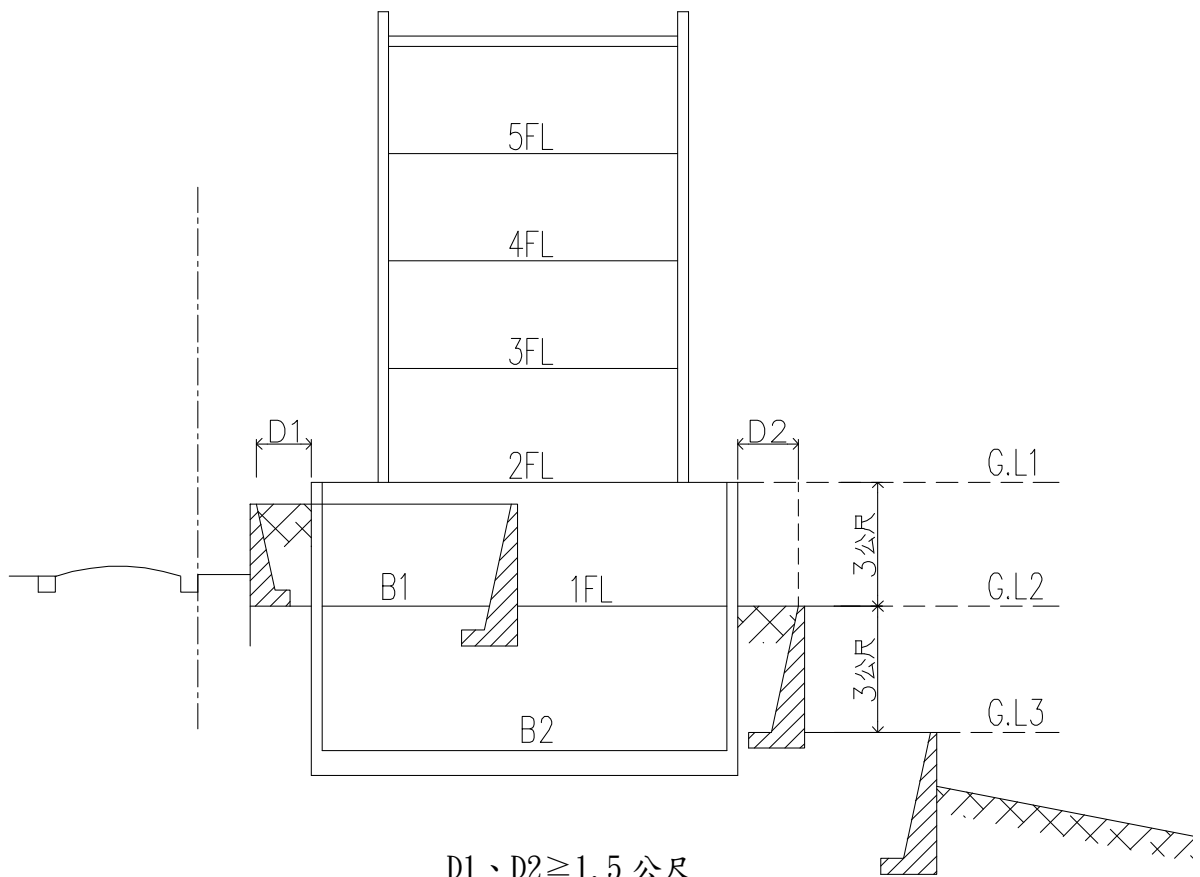
臺北市建築基地整地設計準則(草案)

- 第一條 為維護市容景觀，居住品質及公共安全，特訂定本設計準則。
- 第二條 本市建築基地整地完竣後，基地地面高於整地前建築基地最低點之高程者，除法規另有規定從其規定外，其整地之相關設計並應依本準則之規定辦理，但擋土牆高度未超過一點二公尺之部分，得不受本設計準則之限制。
- 第三條 基地地面整地後之高程最高不得高於四週（含計畫道路）現況之最高點。
- 第四條 臨建築線之擋土牆應自建築線退縮建築 1.2 公尺以上建築。
- 第五條 面臨建築線及後面基地線之擋土牆高度，且擋土牆最頂點與外牆之填土淨寬應大於一·五公尺，但鄰地現地高程高於基地地面者，臨接該鄰地之擋土牆不受高度應在三公尺以下限制。
- 第六條 建築基地整地後為數個基地地面時，以每相差三公尺之水平面為各該部分之基地地面，但地面以上設置數幢建築物時，各幢建築物得分別設置基地地面，且各基地地面相差得在三公尺以下。
- 第七條 擋土牆僅能設置車道開口，單車道之開口應在四點五公尺以下，雙車道之開口應在六點五公尺以下，且除地下各層停車空間分別通達不同高程之道路或依法設置不同方向出口外，開口以留設乙處為原則，且自建築線後退二公尺之汽車出入中心線上一點至道路中心線之垂直線左右各六十度角範圍內擋土牆高度應調降為一點二公尺。
- 第八條 地下室頂版露天部份不得高於該基地地面臨接計畫道路最低點三一五公分，如設有多處基地地面，則未臨接建築線之基地地面不受此限。
- 第九條 圍牆高度應在二公尺以下，除得設置三十公分以下之牆基外，其餘部分之透空率應達百分之七十以上。
- 第十條 地形較特殊，適用本設計準則有困難者個案審查。

$H1 \leq 3$ 公尺， $H2$ 不受 3 公尺高度之限制

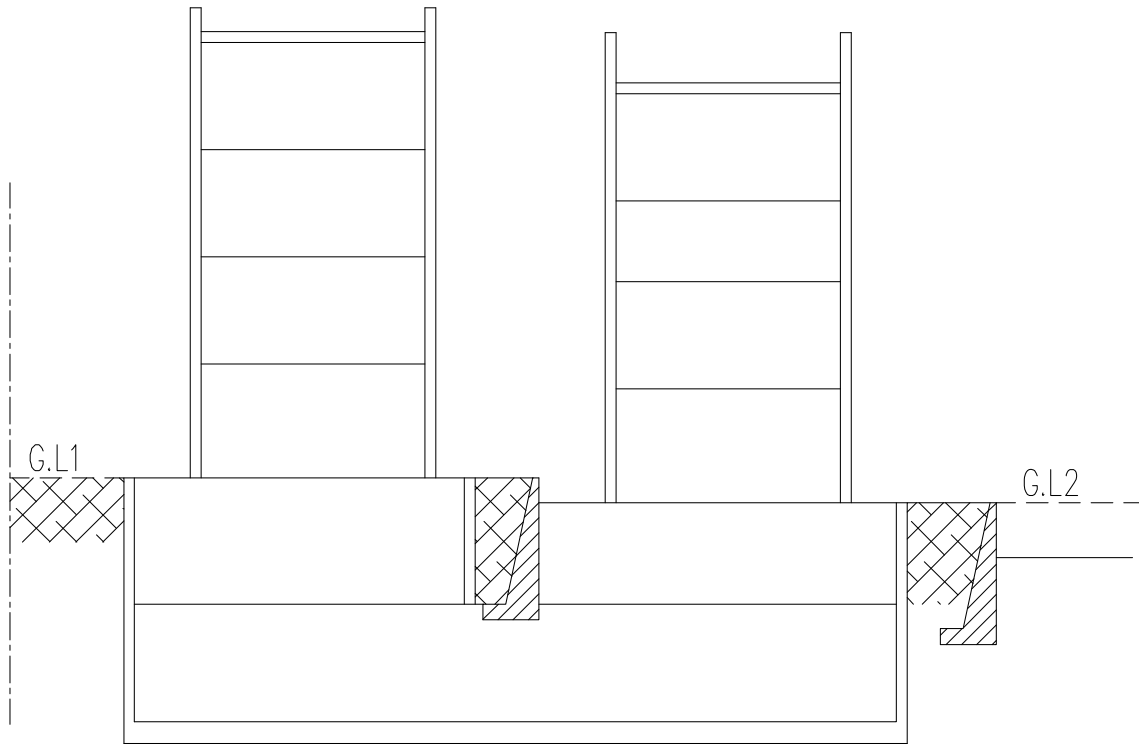
$D1、D2 \geq 1.5$ 公尺

(附圖一)



$D1、D2 \geq 1.5$ 公尺

(附圖二)

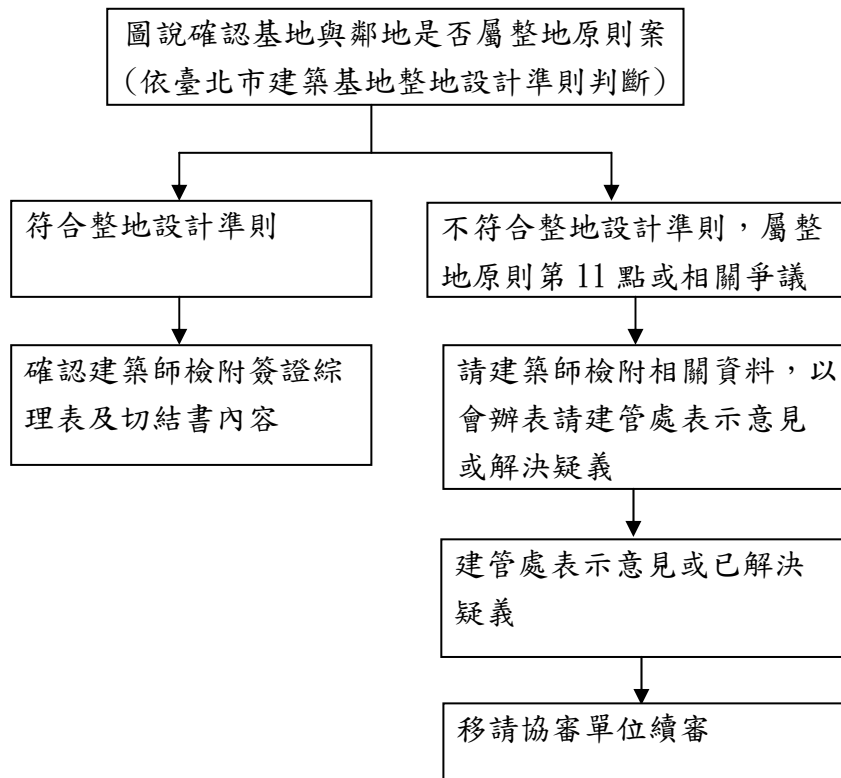


GL1 與 GL2 高差得小於 3 公尺
(附圖三)

貳、 審查辦理流程

審查檢視現況實測圖、一層平面、照片及相關書圖 (協審單位)





參、 檢討時應注意事項 (含現況實測圖及一層平面圖圖面部分)

1. 現況實測圖部分

- 鄰地及本案基地高程是否標示。
- 鄰地是否有擋土牆設置。
- 現況之計畫道路是否開闢。

2. 一層平面圖部分

- 本身基地整地後之高程是否標示。
- 擋土牆覆土厚度，及每一進擋土牆位置
- 車道出入口寬度。
- 行動不便者坡道設置位置。

肆、 流程之說明

- (一) 同時閱讀建築師簽證綜理表內容。
- (二) 比對現況實測圖、照片(現況計畫道路是否已開闢)及一層平面圖之高程(基地整地前後及鄰地)標示。

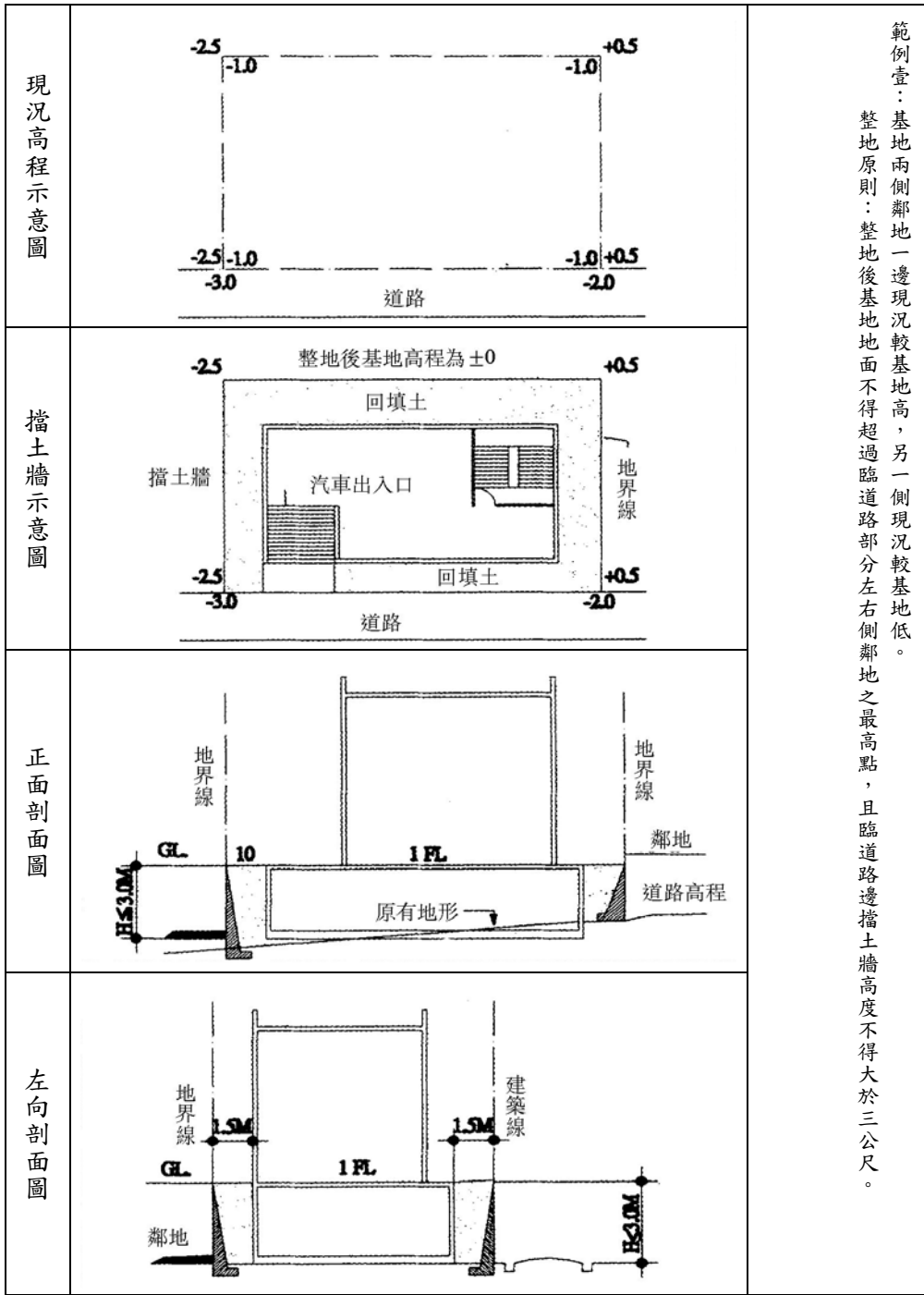
- (三) 擋土牆覆土厚度，及每一進擋土牆位置。
- (四) 確認車道出入口寬度是否與法定車道寬度相符、開口數量及行動不便者坡道設置位置。

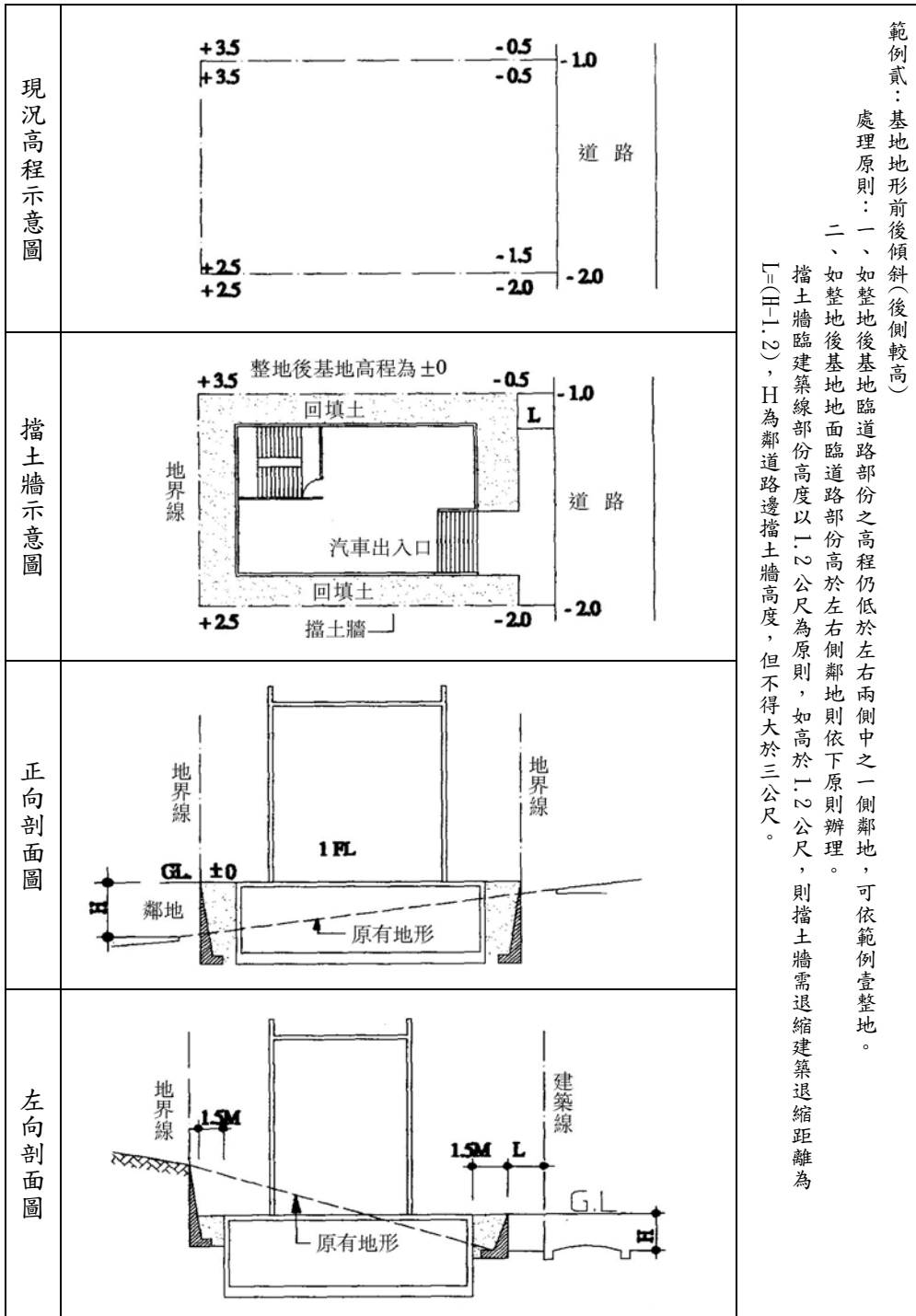
伍、法令函釋整理

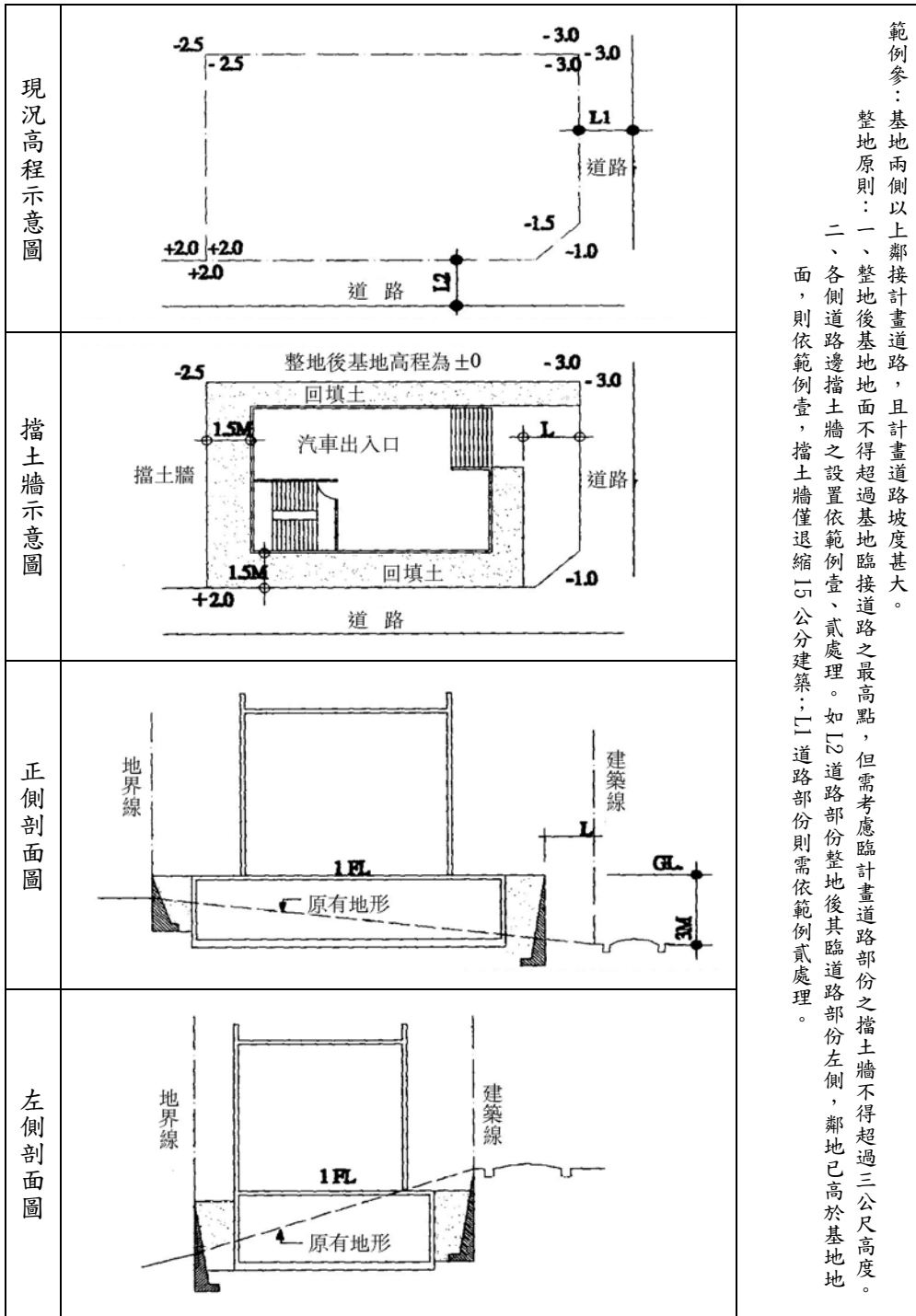
臺北市山坡地地形申請建築之整地原則

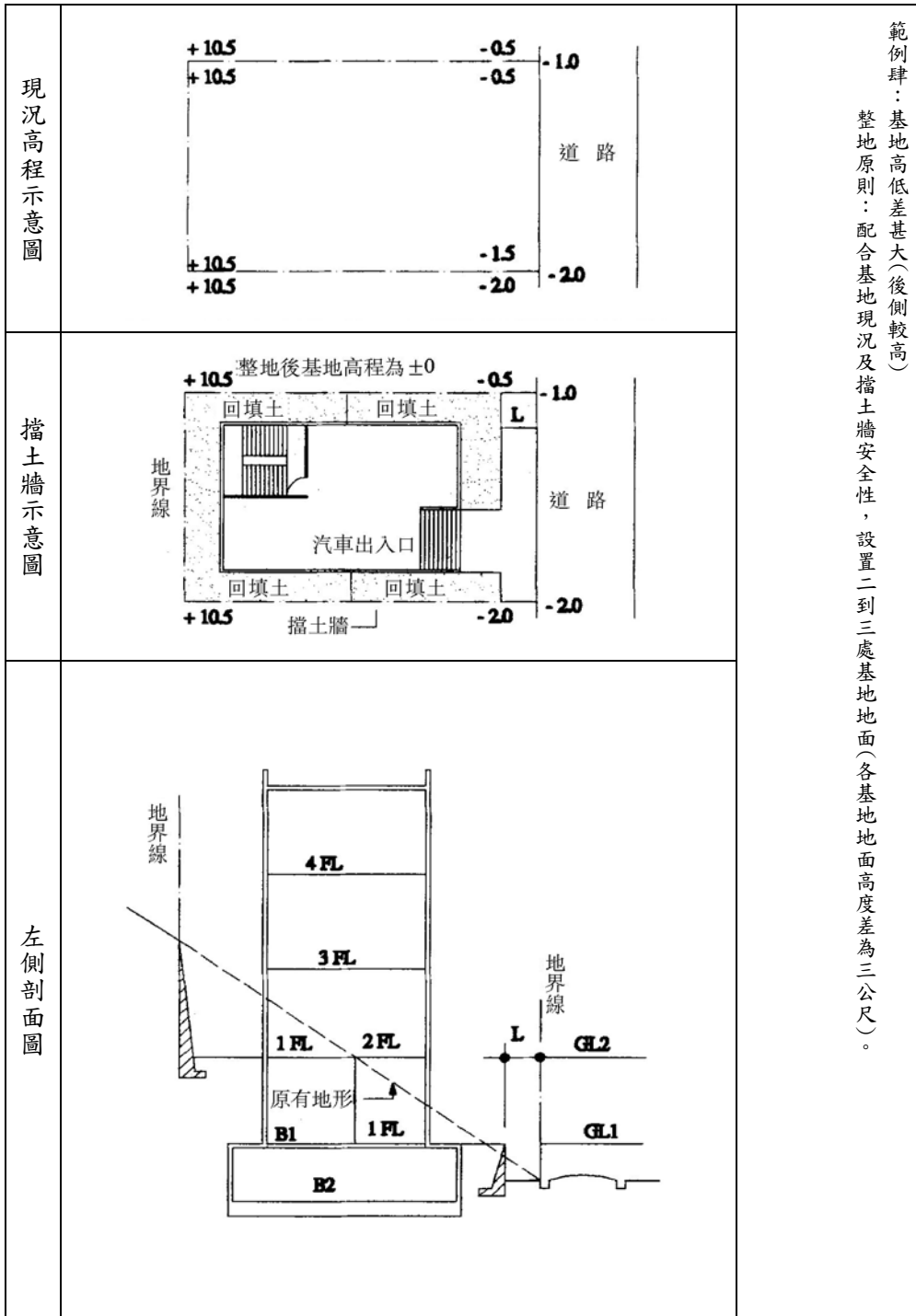
中華民國 80 年 8 月 3 日
北市工建字第 69160 號

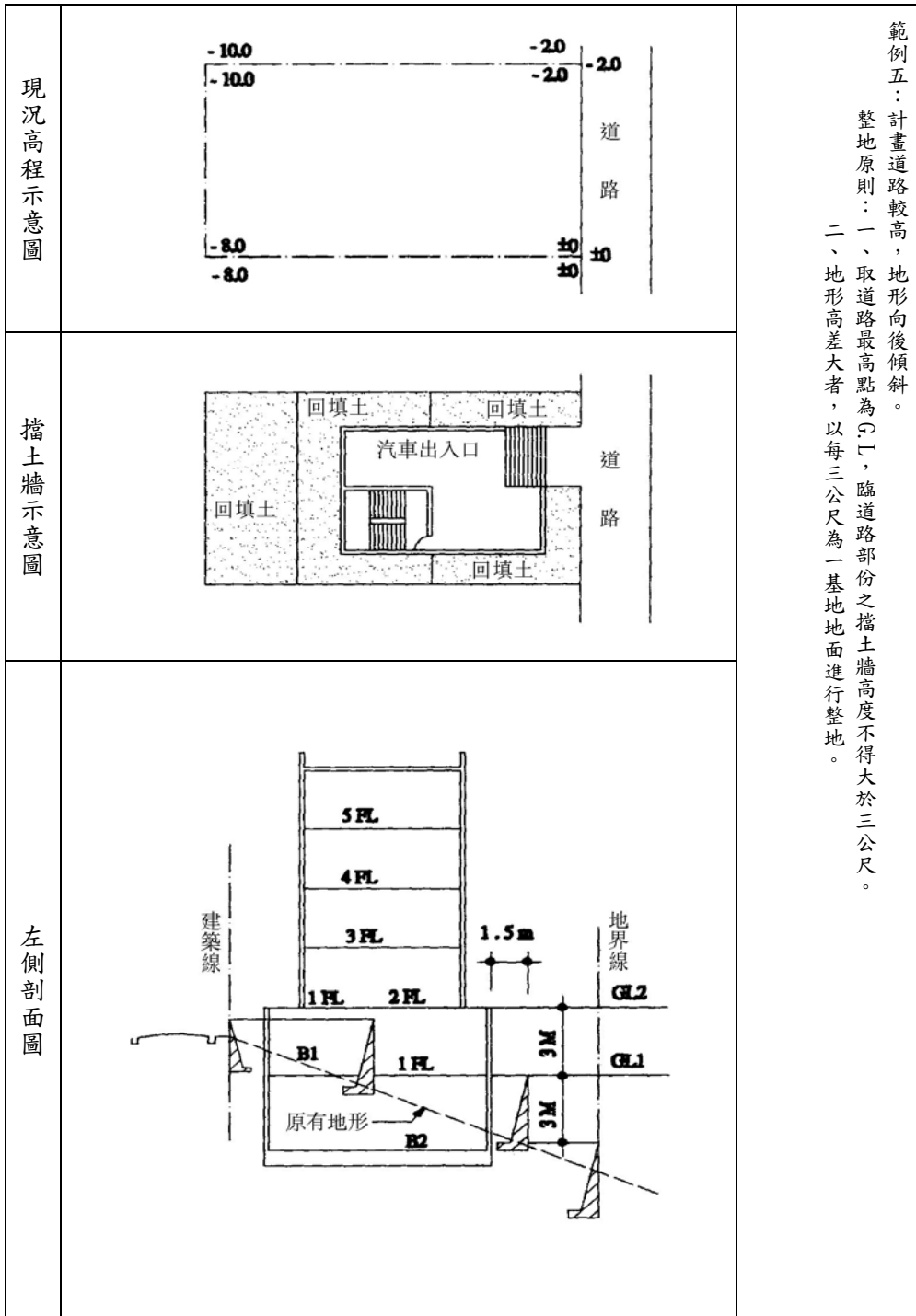
- (一) 整地後之擋土牆高度超過一·二公尺之基地應依本處理原則辦理。
- (二) 基地地面整地後之高程不得高於四週現況（含計畫道路）之最高點為原則。
- (三) 臨建築線部份之擋土牆高度不得大於三公尺。
- (四) 擋土牆臨建築線部份或後面基地線部份，擋土牆與外牆之填土淨寬不得少於一·五公尺。
- (五) 地下室外牆部份留設車道開口寬度以三·五公尺為限，並以留設乙處為原則，且自地下室外牆需留設二公尺緩衝車道。
- (六) 適用本原則之案件，地下室頂版露天部份不得高於該基地地面臨接計畫道路最低點三一五公分，如基地地形較傾斜，設有多處基地地面，則未臨接建築線之基地地面不受此限。
- (七) 地下層如為居室使用除依都市計畫法台北市施行細則及台北市土地使用分區管制規則辦理外，均需經本局核准。
- (八) 各類地形之整地方式如后附圖。
- (九) 地形較特殊，且如依本處理原則設計有困難者個案審查。







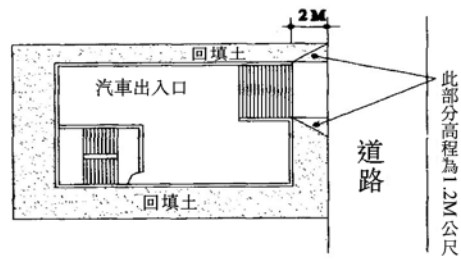




處理原則 五 圖例

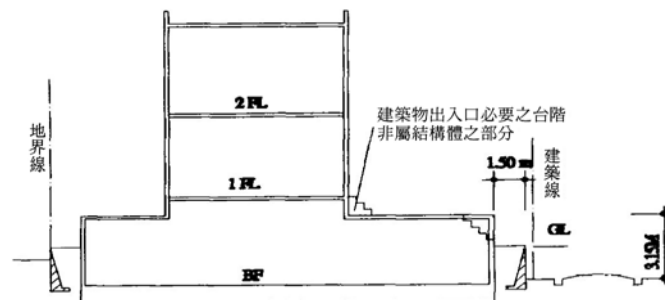
一、緩衝車道自外牆外側起退讓 2 公尺。

二、擋土牆高度如大 1.2 公尺為考量行車安全，擋土牆自 1.2 公尺高之處需設置截角。



山坡地形整地原則(六)

適用本原則之案件，地下室頂版露天部份不得高於該基地地面臨接計劃道路最低點 315 公分，如基地地形較傾斜，設有多處基地地面，則未臨接建築線之基地地面不受此限。



第六章 山坡地雜項執照併建造執照案

一、 法令依據

1. 山坡地建築管理辦法
2. 水土保持法
3. 臺北市山坡地開發建築要點
4. 臺北市山坡地申請雜項執照審查作業程序
5. 加強山坡地雜項執照審查及施工查驗要點
 - (1) 範圍：面積 3000m² 或地方主管機關認為有安全顧慮之山坡地（區段徵收、市地重劃或無整地之需要者外）
 - (2) 雜照審查小組或委託外審
 - (3) 建管審查以內政部頒訂審查表進行審查
 - (4) 須檢附施工計畫
6. 臺北市政府工務局審查山坡地辦理建築執照處理原則

30%<平均坡度不得建築使用不得計入基地面積檢討建蔽率及容積率，但修正前已完成之市地重劃及區段徵收不在此限。

二、 判定原則

1. 山坡地部分

依山坡地保育利用條例第三條規定劃定，報請行政院核定公告之公、私有土地【權責單位：本府產業發展局】。

2. 山限區部分

依細部計畫說明書圖登載適用台北市山坡地開發建築要點（需都審地區）

3. 是否屬臺北市政府工務局審查山坡地辦理建築執照處理原則案

- (1) 保護區原有合法房屋整建或農舍申請案件。
- (2) 市地重劃地區或舊有合法房屋拆除重建申請案件。
- (3) 其他未變更水土保持設施報經本府核准之申請案件。

三、 審查办理流程（或山坡地審查流程附件）

四、 圖面應確認之重點

1. 現況實測圖部分

- (1) 基地與鄰地現況高程標示、排水方式(水溝有無、水溝設計方式、水流方向)
- (2) 以現況實測圖檢討平均坡度是否符合規定。
- (3) 現況道路是否已開闢及其開闢範圍。

2. 一層平面圖

- (1) 基地整地後之高程
- (2) 是否符合臺北市建築基地整地設計準則之規定
- (3) 擋土牆覆土厚度，及每一進擋土牆位置
- (4) 現況道路開闢情形。

五、 檢討時應注意事項

- (1) 申請雜項執照併辦建造執照之理由為何？
 - A. 因雜項工程(擋土牆與建築物外牆共構之故。
 - B. 減少環境衝擊
 - C. 各單位之會勘建議是否釐清，其建議對於雜項執照併案辦理建造執照不衝突。
 - D. 申請施工需要
- (2) 是否依程序辦理，且辦理完畢。
- (3) 雜項執照與建造執照之申請範圍應相同，且建築物座落位置非位於平均坡度 30%範圍內。

六、 常用相關法令及函釋

「山坡地建築管理辦法」

中華民國 92 年 3 月 26 日

台內營字第 0920003336 號

- 第 一 條 本辦法依建築法第九十七條之一規定訂定之。
- 第 二 條 本辦法以建築法第三條第一項各款所列地區之山坡地為適用範圍。前項所稱山坡地，指依山坡地保育利用條例第三條規定劃定，報請行政院核定公告之公、私有土地。
- 第 三 條 從事山坡地建築，應向直轄市、縣（市）主管建築機關依下列順序申請辦理：
- 一、申請雜項執照。
 - 二、申請建造執照。
- 前項建築農舍及其他經直轄市、縣（市）政府認定雜項工程必需與建築物一併施工者，其雜項執照得併同於建造執照中申請之。
- 第 四 條 起造人申請雜項執照，應檢附下列文件：
- 一、申請書。
 - 二、土地權利證明文件。
 - 三、工程圖樣及說明書。
 - 四、水土保持計畫核定證明文件或免擬具水土保持計畫之證明文件。
 - 五、依環境影響評估法相關規定應實施環境影響評估者，檢附審查通過之文件。
- 第 五 條 起造人應會同承造人及監造人於雜項工程開工前，檢附下列證件，併同施工計畫，申請直轄市、縣（市）主管建築機關備查後，始得動工：
- 一、承造人部分：
 - （一）承造人姓名、住址、證書字號。
 - （二）技師姓名、住址、證書字號。
 - （三）常駐工地負責人姓名、住址、學經歷證明文件。
 - 二、監造人部分：
 - （一）監造人姓名、住址、證書字號。

(二) 常駐工地代表姓名、住址、學經歷證明文件。

前項常駐工地負責人及常駐工地代表，應以高級中等以上學校修習相關工程科系畢業，並具工程經驗五年以上人員或相關之技術士為之。

第六條 雜項工程在施工期間，監造人或常駐工地代表應常駐工地，監督工程之進行；承造人之常駐工地負責人應駐守工地，負責工程施工及安全維護管理。承造人並應會同監造人依施工進度，分期分區記錄並拍照備查，於申報完工時一併送審。

直轄市、縣（市）主管建築機關應會同有關機關隨時抽查，發現有不合格或有危害公共安全、衛生、交通之虞者，應限期令其改善。必要時，得令其停工，俟該部分勘驗合格後，始得繼續施工。

第七條 雜項工程進行時，應為下列之安全防護措施：

一、毗鄰土地及改良物之安全維護。

二、施工場所之防護圍籬、擋土設備、施工架、工作臺、防洪、防火等安全防護措施。

三、危石、險坡、坍方、落盤、倒樹、毒蛇、落塵等防範。

四、挖土、填土或裸地表部分臨時坡面之防止沖刷設施。

五、使用炸藥作業時，應依有關規定辦理申請手續，並妥擬安全措施。

六、颱風、豪雨等天然災害來臨前之必要防護措施。

第八條 雜項工程施工中，發現地形、地質與實際工程設計不符時，起造人應會同承造人及監造人依法變更設計後，始得繼續施工。其有危害安全之虞者，主管建築機關得令其停工，並為緊急處理。

第九條 山坡地應於雜項工程完工查驗合格後，領得雜項工程使用執照，始得申請建造執照。

申請建造執照，應檢附建築法第三十條規定之文件圖說及雜項工程使用執照。但依第三條第二項規定雜項執照併同於建造執照中申請者，免檢附雜項工程使用執照。

建造期間之施工管理，依建築法有關規定辦理。

第十條 本辦法自發布日施行。

二、臺北市政府工務局審查山坡地辦理建築執照處理原則

中華民國 88 年 12 月 9 日

北市工建字第 8835348900 號

主旨：修訂「臺北市政府工務局審查山坡地建執照處理原則」第四點、第五點及增列第七點之規定（如附件），請轉知 貴會會員查照。

說明：

- 一、本件納入本局八十八年建管法令彙編第二一八號，彙編歸類第一組編號第一二〇號。
- 二、網路網址：www.dba.tcg.gov.tw。

三、臺北市政府工務局審查山坡地辦理建築執照處理原則

- 一、依內政部 86.12.26. 台內營字第八六九〇一六五號令頒布「建築技術規則建築設計施工編第十三章山坡地建築」（以下簡稱山坡地專章）及 86.11.7. 台內營字第八六八九〇一三號「加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點」（以下簡稱執行要點）之規定，為明確訂定山坡地辦理建築執照適用法令規定及程序，特訂定本處理原則。
- 二、86.11.6. 以前掛號申請案件，由建築師及專業技師檢討山坡地專章第一節符合開發安全並簽證負責者，免依執行要點及山坡地專章之其餘各節規定辦理。
- 三、86.11.7. 至 86.12.31. 之間掛號申請案件，應由建築師及專業技師檢討山坡地專章第一節符合開發安全並簽證負責。基地位於未經區段徵收或市地重劃地區且面積超過三千平方公尺並涉及整地者，或經檢討未能符合山坡地專章第二百六十五條擋土牆與建築物間距離之規定者，應依執行要點規定委託外審，並於放樣勘驗前審查核可。
- 四、87.1.1. 以後掛號申請案件應依執行要點及山坡地專章檢討，但申請案於 86.11.6. 前經臺北市都市設計及土地使用管制審議委員會審議（以下簡稱都市設計審議）通過始掛號申請建照者，得依第二點規定辦理，86.11.7. 至 86.12.31. 都市設計審議通過者，得依第三點規定辦理。
- 五、申請案件應依本局 86.12.6. 北市工建字第八六三六三二六六〇〇號函頒「山坡地開發案件審查標準與程序及緊急處理措施」規定先掛號申請雜項執照，

俟雜照併建照經核定程序後始得掛申請建照。但符合下列規定之一者，得逕為申請建照（雜項執照併同辦理）。

1. 保護區原有合法房屋整建或農舍申請案件。
2. 市地重劃地區或舊有合法房屋拆除重建申請案件。
3. 其他未變更水土保持設施報經本府核准之申請案件。

六、申請案件位於適用「臺北市山坡地開發建築要點」而非屬適用「山坡地開發建築管理辦法」地區者，得依第五點規定或相關專業技師依左列規定，調查評估無礙相關山坡地保育規定、或檢討必要之水土保持及防災設施，並簽證負責。鄰地為公有地者必要時由起造人報請相關目的事業主管機關協調配合加強水土保持設施。

1. 經依山坡地專章檢討鄰地(與地界線間距二十五公尺範圍內)及基地之「平均坡度」，在百分之三十以下，其開發安全由建築師簽證負責辦理。
2. 若前款其中一坵塊之「平均坡度」超過百分之三十，其開發安全應擇請水土保持、土木工程、大地工程或應用地質等之相關專業技師之一簽證負責辦理。
3. 若第一款其中一坵塊之「平均坡度」超過百分之五十五，應檢討符合山坡地專章第一節及第二百六十四條擋土牆與建築物間距離之規定，但經第二款相關技師檢討並送特殊結委託審查單位審查認可，不影響開發安全及水土保持者，不在此限。

四、府都規字第○九三一九○八二九○○號

中華民國九十三年八月十六日

主旨：

修訂「臺北市山坡地開發建築要點」有關平均坡度計算補充說明，請查照。

說明：

一、查有關「臺北市山坡地開發建築要點」地區坡度計算方式，本府前以九十年七月十二日府都二字第九○○七一六七○○號函說明「一、適用臺北市山坡地開發建築要點地區，申請開發許可計算基地平均坡度時，坵塊邊長得以不大於十公尺且不小於五公尺，以公尺為計算單位之方式辦理。二、山坡地計算平均坡度時，在不改變現行數值地形圖之前提下，等

高線每一公尺一條或以平均內插之方式，輔以每一公尺一條之等高線間距計算基地平均坡度。申請書應檢附比例尺一千分之地形圖（審查書件不得縮小放大比例），輔助之等高線顏色應與地形圖等高線分屬不同色系以利審核人員查核。」修訂為「一、適用臺北市山坡地開發建築要點地區，申請開發許可計算基地平均坡度時，坵塊邊長得以五公尺以上，每公尺整數為邊長計算之單元之方式辦理。二、山坡地計算平均坡度時，在不改變現行數值地形圖之前提下，等高線得每二公尺一條或以平均內插之方式，輔以每一公尺一條之等高線間距計算基地平均坡度。申請書應檢附比例尺一千分之地形圖（審查書件不得縮小放大比例），輔助之等高線顏色應與地形圖等高線分屬不同色系以利審核人員查核。」

正本：臺北市都市計畫委員會、臺北市政府法規委員會、臺北市政府建設局、臺北市政府工務局、臺北市政府工務局建築管理處、臺北市建築師公會、臺北市建築開發商業同業公會、臺北市政府都市發展局都市設計科

副本：

（都市發展局代決）

* 北市工建字第○九三五三五七二四○○號

中華民國九十三年九月一日

主旨：

函轉本府修訂「臺北市山坡地開發建築要點」有關平均坡度計算補充說明函件影本（如附件），請查照轉知貴會會員。

說明：

一、依本府九十三年八月十六日府都規字第○九三一九○八二九○○號函辦理。

二、本案納入本局九十三年臺北市建管法令函釋彙編第○三八號，目錄第一組第○一七號。

三、網路網址：www.dba.tcg.gov.tw。

正本：臺北市建築師公會、臺灣省建築師公會台北聯絡處、臺北市建築開發商業同業公會（以上均含附件）

副本：臺北市政府工務局局長室（五份）、臺北市政府工務局第二科以上均含附件）