

# 社團法人臺南縣建築師公會

## 第二屆第六次法規研究委員會會議議程

時間：103年5月8日（星期四）上午10：00

地點：臺南縣建築師公會會議室

主席：徐主委敏斯

一、主席報告：

二、討論提案：

提案一：機車棚之採光罩是否為雜項工作物？（提案人：侯盛雄建築師）

說明：基地新建3F建築物(防火構造物)及機車棚,機車棚緊臨地界線。機車棚為不銹鋼構架PC板屋頂之採光罩；是否可認定為雜項工作物申請雜項執照(如附件圖)。

決議：

提案二：機車棚若為建築物無外牆緊臨地界線是否須依防火間隔檢討？（同提案一附件圖）（提案人：侯盛雄建築師）

說明：

一、上述機車棚若為建築物無外牆是否受建築設計施工編外牆開口依第45條第2款規定距境界線水平距離1M以上及是否適用防火間隔第110條或第110條之1款規定。

二、機車棚無外牆與新建建築物相對部份是否受第45條第3款規定。

決議：

提案三：本所於台南市仁德區德崙段XX地號土地申請分戶分照建築執照，是否無需依該區土地使用分區管制要點之規定基地面積達1500平方公尺者應自道路境界線至少退縮四公尺建築，詳如說明。提請討論。（提案人：謝羸毅建築師）

說明：

一、依該區土地使用分區管制要點12條：「…住宅區申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線

至少退縮四公尺建築…」。

- 二、依建築技術規則精神，建築基地面積之認定分照申請即各別依基地檢討法令，所謂建築基地應各別計算。
- 三、所謂建築基地之認定是由都市發展局或工務局認定。
- 四、本所將申請新建住宅建築執照，採一戶一照，各別建築基地面積皆無超過 1500 平方公尺，所有申請戶之土地面積合計超過 1500 平方公尺。
- 五、因本案一戶一照之建築基地皆不超過退縮規定之建築基地面積標準，需請都市發展局指示本案是否應自道路境界線至少退縮四公尺建築。
- 六、另因原台南縣多數區域細部計畫之土地使用分區管制要點皆有上述相同之管制條例，是否皆為相同退縮標準，亦需請都市發展局指示。

決 議：

提案四：三層以下之非防火構造物工廠是否需依建築技術規則 80 條按其總樓地板面積每一、〇〇〇平方公尺以具有一小時防火時效之牆壁及防火門窗等防火設備予以區劃分隔，或按建築技術規則 82 條其無法區劃分隔部分，以具有半小時以上防火時效之牆壁、樓板及防火門窗等防火設備自成一個區劃。詳如說明，提請討論。(提案人：謝羸毅建築師)

說 明：

- 一、依建築技術規則 69 條，三層以下之廠房得為非防火構造物。
- 二、依建築技術規則 80 條：「非防火構造之建築物，其主要構造使用不燃材料建造者，應按其總樓地板面積每一、〇〇〇平方公尺以具有一小時防火時效之牆壁及防火門窗等防火設備予以區劃分隔。」又依建築技術規則 82 條：「非防火構造建築物供左列用途使用時，其無法區劃分隔部分，以具有半小時以上防火時效之牆壁、樓板及防火門窗等防火設備自成一個區劃，其天花板及面向室內之牆壁，以使用耐燃一級材料裝修者，不受前二條規定限制。一、…建築物使用類組為 C 類之生產線部分…」因目前建築管理科執行上述兩條法規標準不一，事務所

執行業務應如何因應。

決 議：

提案五：依畜牧設施事業計畫申請作為屠宰場及其設施（C1-電屠宰場）使用之建築物，因使用用途屬特殊工作環境，設置無障礙設施困難，是否可依建築技術規則第10章第167條第3項規定免設置無障礙設施，提請討論。（提案人：謝贏毅建築師）

說 明：

- 一、依建築技術規則第10章第167條第3項規定：「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」。
- 二、申請屠宰場（C1-電屠宰場）類別之建築物，有其相關防疫規定限制，進出入口需有消毒池、泡水池等，場區動線因檢疫獨立劃分，且場內工作環境因設備設施關係，地面高程落差不一、工作環境地面濕滑，實不適行動不便者進出使用。
- 三、屠宰場雖歸工廠類別（C1-電屠宰場），其相關防疫規定甚為嚴謹，非專業工作操作人員，不得擅自進出，實際使用情形特殊，設置無障礙設施有其困難。
- 四、作業廠區免設置無障礙設施、辦公室依相關規定附設無障礙設施或全區免設置。

決 議：

提案六：有關防火構造建築物設置室內安全梯者，於通往非屬屋頂避難平台之屋頂戶外露(陽)台時，其出入口之開門是否需設置防火門？又其於避難層之出入口如直接通往室外通路或道路時，是否仍需設置防火門？再者，其於避難層設置防火門時，是否需具有半小時以上阻熱性？詳如說明，提請討論。（提案人：林本建築師）

說 明：

- 一、依建築技術規則設計施工編第97條第1項第2款規定，建築物進入室內安全梯之出入口，應裝設具有1小時以上防火時效且具有半小時以上阻熱性之防火門，並不得設置門

檻；其寬度不得小於90公分。又依本條第2項規定，安全梯之樓梯間於避難層之出入口，應裝設具有1小時防火時效之防火門。(按：未說明「以上」及「阻熱性」)，兩者似有未能競合之處，合先敘明。

二、建築物之安全梯如通往室內空間時，依上揭規定執行殆無疑義，然如通往非屬屋頂避難平台之屋頂戶外露(陽)台、避難層之室外空間(含法定空地)、室外通路或道路時，且其開門與其他窗戶或開口均相距90公分以上時，是否仍需設置具有1小時以上防火時效且具有半小時以上阻熱性之防火門？

三、又建築物之安全梯於避難層設置防火門時，是否仍需依本條第1項第1款規定具有半小時以上阻熱性？

建 議：

依建築技術規則設計施工編第97條第1項第1款規定，安全梯四周牆壁除「外牆」依前章規定以外，應具有1小時以上防火時效，顯見其外牆(臨接外氣之牆壁)應可免具有1小時以上防火時效，且第3款規定其開設採光用之向外窗戶或開口者，只要與其他窗戶或開口均相距90公分以上時均得留設，依上揭立法意旨，防火構造建築物設置室內安全梯者，於外牆(臨接外氣之牆壁)留設之開門，如與其他窗戶或開口均相距90公分以上時，均得免設置防火門。爰通往非屬屋頂避難平台之屋頂戶外露(陽)台，或於避難層直接通往室外通路(或道路或法定空地)之出入口時，如與其他窗戶或開口均相距90公分以上時，其出入口之開門均免設置防火門。又其於避難層往室內設置之防火門時應免具有半小時以上阻熱性。

決 議：

提案七：有關台南市政府訂定「台南市建雜照規定項目審查及簽證項目抽查作業要點」之抽查審核表(草案)(詳附件四)，提請討論。(提案人：高濂鴻建築師)

說 明：

- 一、臺南市政府工務局於 103 年 4 月 11 日召開會議研商案揭議題，有關考核處理原則、抽查作業執行方式及抽查審核表等委由本會草擬。
- 二、其中抽查審核表草擬完成，提會討論。

決 議：

提案八：都市計畫以外特定農業區甲種建築用地之多宗建築基地以 6 公尺寬之私設通路連接建築線，且非併案合照申請建築，其私設通路因都市計畫逕為分割為都市計畫內農業區及原甲種建築用地(但土地登記簿謄本仍載明「特定農業區甲種建築用地」)，是否可以現行原已分割留設私設通路連接建築線申請建造執照？又現行私設通路與道路中夾有嘉南水利會所有，故第一次申請建築許可時已申請核准架設版橋通行使用同意書，爾後再申請時，同樣以本條私設通路及通行版橋出入使用，是否需再辦理版橋通行使用同意書？再者，現行私設通路北側地號(同段 2403 地號、屬於特定農業區甲種建築用地)是否可以部份同意方式供各該面臨基地作為法定空地？詳如附件現況計畫圖例及土地登記簿謄本說明，提請討論。(提案人：林 本建築師)

說 明：

- 一、臺南市下營區十六甲段 2403-33 等 4 宗建築基地，共同協議以同段 2403 地號作為私設通路連接道路，現同段 2403-33 地號建築基地擬申請建築而指示建築線時始發現同段 2403 地號剛好座落於都市計畫內外之分區界線上，且未辦理逕為分割，合先敘明。
- 二、現作為私設通路之十六甲段 2403 地號已經麻豆地政所逕為分割為兩筆地號，南側分割為同段 2403-34 地號，屬於都市計畫內農業區，北側保留原本地號，仍為特定農業區甲種建築用地，跨越兩種分區，是否可以出具本筆土地所有權人之供私設通路通行同意書，以連接建築線申請建築許可？
- 三、又上揭私設通路未連接道路建築線，須向嘉南水利會申請

十六甲段 2378-7 及 2394-1 等兩筆地號水利地之版橋使用同意書方可，而本次申請版橋係以同段 2403 及 2403-34 地號申請架設版橋通行使用，但申請人僅為本次申請建築物之起造人，並未將同段 2403-33 等 4 筆土地所有權人全部納入申請，則將來其他 3 筆基地擬申請建築許可時，是否須再辦理版橋通行使用同意書？

- 四、再者，上揭私設通路北側地號(同段 2403 地號)，屬於都市計畫以外特定農業區甲種建築用地，是否可以部份同意方式供各該面臨基地作為法定空地申請建照？

建 議：

- 一、現作為私設通路之十六甲段 2403 地號已逕為分割為兩筆地號，南側分割為同段 2403-34 地號，屬於都市計畫內農業區，北側保留原本地號，仍為特定農業區甲種建築用地，雖跨越兩種分區，仍可出具土地所有權人之供私設通路通行同意書連接建築線申請建築許可。
- 二、本次申請版橋係以同段 2403 及 2403-34 地號申請架設版橋通行使用，只要以這 2 筆地號作為私設通路出入使用者，均可以申請建築許可時，應免再重覆辦理私設通路連接版橋之通行使用同意書。
- 三、上揭私設通路北側地號(同段 2403 地號)，屬於都市計畫以外特定農業區甲種建築用地，得以部份同意方式供各該面臨基地作為法定空地申請建照；但同段 2403-34 地號，因位屬都市計畫內農業區，不得以部份同意方式供各該面臨基地作為法定空地。

決 議：

提案九：建築基地土地所有權人為共同共有，是否可以取得土地所有權人過半之使用權同意書，即可申請建築許可？詳如說明，提請討論。(提案人：林 本建築師)

說 明：

- 一、臺南市佳里區佳里段 2298-2 地號之原土地所有權人因死亡，其繼承人對於分配比例無法取得協議，致土地所有權登記為全體繼承人「共同共有」，非「分別共有」，其土地登記簿謄本無法載明各所有人之持分比例(詳本提案附件)，是否可以依土地法第 34 條之 1 及民法第 820 條規定，由過半數以上之土地所有權人出具使用權同意書申請建

## 築許可？

### 二、土地法第 34 條之 1 條文如下：

共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，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。

共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。

第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。

共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。前四項規定，於共同共有準用之。

依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割者，任何共有人得申請該管直轄市、縣（市）地政機關調處，不服調處者，應於接到調處通知後十五日內向司法機關訴請處理，屆期不起訴者，依原調處結果辦理之。

### 三、民法第 820 條相關條文如下：

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。

## 建 議：

一、本案建築基地之土地所有權人登記為共同共有，是否得由過半數以上之土地所有權人出具使用權同意書申請建築許可，建請工務局參酌會簽其他相關單位。

二、倘主管建築機關得依上揭規定核准建造執照時，應副知其他無取得土地所有權同意之所有權人，如對於本次申請建築基地之土地處分有異議時，逕循司法途徑解決私權爭議。

決 議：

三、臨時動議：

四、散會