

副 本

宜蘭縣政府 函

地址：26060 宜蘭市縣政北路1號
承辦人：林志揚
電話：03-9251000分機1393
電子郵件：elng1305@mail.e-land.gov
.tw

受文者：本府建設處建築管理科

發文日期：中華民國103年3月25日
發文字號：府建管字第1030046239號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本府建築法令研討小組第19次會議紀錄1份，請查照。

正本：王召集人蘭生、李委員滄寅、陳委員建富、黃委員偉特、林委員義翔、張委員仲
堅、林委員榮發、詹委員浩然、楊委員政祥、邱委員程璋、林委員志明

副本：宜蘭縣不動產開發商業同業公會、宜蘭縣建築師公會、本府建設處使用管理科、
本府建設處建築管理科(均含附件)

縣長林聰賢

建設處處長王蘭生決行

本案依分層負責規定授權主管處長決行

宜蘭縣政府建築法令研討小組第 19 次會議簽到簿

一、時間：中華民國 103 年 3 月 14 日（星期五）下午 2 時整

二、地點：本府第三會議室

三、主席：王召集人蘭生（林志明代）

記錄：林志明

出席人員：

出席者：	
李委員滄寅	(請假)
陳委員建富	陳建富
黃委員偉特	黃偉特
林委員榮發	林榮發
張委員仲堅	張仲堅
林委員義翔	(請假)
詹委員浩然	詹浩然
楊委員政祥	楊政祥
邱委員程璋	(請假)
林委員志明	林志明
列席者：	
宜蘭縣不動產開發商業同業公會	
本府建設處使用管理科	
蘇育頤	

宜蘭縣政府建築法令研討小組第 19 次會議紀錄

一、時間：中華民國 103 年 3 月 14 日（星期五）下午 2 時 0 分

二、地點：本府第三會議室

三、主席：王召集人蘭生（林科長志明代）

記錄：林志揚

四、出席人員：詳簽到簿

五、結論：

案由一、訂定「宜蘭縣非都市土地丁種建築用地平面設計類似住宅處理原則」。

決議：1. 修正後條文如附件。

2. 後續送本府法規小組審查，通過後依法制程序辦理。

案由二、訂定「宜蘭縣既存違章建築影響公共安全執行計畫」。

決議：1. 修正後條文如附件。

2. 後續送本府法規小組審查，通過後依法制程序辦理。

案由三、訂定「宜蘭縣不動產開發業管理規則」。

決議：1. 修正後條文如附件。

2. 後續依法制程序於本府網站預告 7 天及刊登公報，預告完成後續提本府法規小組審查。

臨時動議：研商「扁扁屋」管理機制

決議：請業務單位依下列原則訂定相關管理規範：

1. 高速公路及交流道兩側一定範圍內禁止設置招牌廣告及樹立廣告。
2. 高速公路及交流道兩側一定範圍內，規範建築物興建面積及高度管制。

六、散會(下午 6 時 0 分)

宜蘭縣非都市土地丁種建築用地平面設計類似住宅處理原則(草案)

- 一、宜蘭縣政府為防範建築開發業者將非都市土地丁種建築用地以平面類似住宅之設計，出售民眾為住宅使用，造成購屋糾紛及違規使用，並影響合法建築開發業者之權益，特訂定本原則。
- 二、依本原則申請之工廠建造執照除應符合建築技術規則工廠類建築物專章規定，並應依下列規定辦理：
 - (一) 基地內有二使用單元(戶)以上之開發，每一使用單元總樓地面積不得小於一、〇〇〇平方公尺。但情況特殊，經本縣建造執照預審小組審議通過者，不受限制。基地已分割多筆並申請整體開發，其每一使用單元(戶)並應符合前開最小總樓地板面積規定。
 - (二) 室內除必要之廠房附屬空間及浴廁空間外，不得設置隔間。
 - (三) 於建造執照注意事項附表加註：「起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約草約中明確記載外，產權移轉時應列入交代且須轉載於公寓大廈管理規約中。施工中應加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。現場如作核准用途以外之使用，均視為違規使用，將依相關規定處理。」
 - (四) 起造人須切結：「確實作工廠使用，如誤導民眾為住宅或其他用途，或有不實廣告惡意欺瞞等行為，經行政院公平交易委員會認定而受處罰，或受敗訴判決確定時，廢止建造執照。」
- 三、依第二點申請之工廠類建築，應依下列規定繳納保證金：
 - (一) 繳納之保證金按戶收取，並於該建案領得使用執照前繳納，繳納後由本府存入代收代付專戶保管。
 - (二) 繳納保證金之計算依建築基地當期公告現值乘零點四五乘每戶樓地板面積(單位：平方公尺)之金額。
 - (三) 使用執照核發或變更使用竣工查驗三年內均未作為住宅或其他違反土地容許使用用途者，保證金無息退還。

四、相關後續執行方式：

- (一) 使用執照核發時於附表內註記：「起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，且應於公寓大廈管理規約草約中載明，應依原核定用途使用，不得供作其他用途之使用，並應列入產權移轉交代，轉載於公寓大廈管理規約中。」且起造人須另行切結：「如作為住宅或其他違反土地容許使用用途，繳納之保證金同意主管機關沒入。」
- (二) 於使用執照核發時於附表內註記：「本案承買戶應依原核定用途使用，不得作為住宅或其他違反土地容許使用用途，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈管理規約中。」
- (三) 使用執照核發或變更使用竣工勘驗後三年內，持續加強巡查及不定期檢查，如發現未依原核定用途使用，將依法查處並沒收保證金。
- (四) 已領得使用執照之建築物辦理變更使用執照或分戶時後續執行方式如下：
 - 1、依第二、三點規定辦理。
 - 2、變更使用執照之保證金於該案竣工勘驗前繳納；戶數變更申請案於核准函發文前繳納。

宜蘭縣既存違章建築影響公共安全執行計畫（草案）

一、依據法源：

依據內政部 101 年 4 月 2 日修正發布違章建築處理辦法第 11 條之 1 制定本計畫。

二、目的：

為執行違章建築處理辦法第 11 條之 1，針對本縣既存違章建築影響公共安全者，訂定拆除計畫限期拆除，以維護縣民生命財產安全。

三、適用範圍：

民國 101 年 04 月 02 日前既存違章建築影響公共安全，依下列優先順序辦理執行強制拆除作業。

第一類

- (一) 有傾頹、朽壞或結構安全顧慮之違章建築，或經本府委請專業機構或團體鑑定確有影響公共安全、公共交通情形者。
- (二) 經消防主管機關認定為狹窄巷道，確有妨礙消防救災之違章建築。
- (三) 現有巷道（含既成道路）、私設通路等擅自違章建築，確有妨礙通行情形者。
- (四) 營業場所未委請專業檢查人辦理「建築物公共安全檢查簽證及申報」，經本府裁罰 2 次以上並執行強制斷電後，仍持續營業，且涉及違章建築之以下場所：
 - (1). B1 類-視聽歌唱場所、理容（理髮）場所（將場所加以區隔或包廂式之場所）及電子遊戲場等場所。
 - (2). B4 類-觀光旅館、旅社及旅館等場所。
 - (3). D1 類-資訊休閒服務等場所。
 - (4). D5 類-補習班、課後照顧中心、安親班等場所。
 - (5). F3 類-幼兒園、托嬰中心等場所。
 - (6). 本府社會處及衛生局列管場所。
 - (7). 經本府認定有危害公共安全之使用類組。
- (五) 法定騎樓或無遮掩人行道之轉角處，擅自以木板或其他材料構成之圍牆，或設置鐵捲門等違章建築涉有影響公共交通安全者。
- (六) 依「公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法」第 3 條規定，其擅自建築或設置廣告物，經交通部臺灣區國道高速公路局北區工程處查報函送本府有案者。

- (七) 縣轄內主要道路及重要路口兩側，擅自設置廣告物影響公共安全及行車視線之路段。

第二類：

- (一) 供營業使用之整幢違章建築，屬供公眾使用建築物且未委請專業檢查人辦理建築物公共安全檢查簽證及申報場所。
- (二) 合法建築物垂直增建違章建築，有下列情形之一者：1. 建築技術規則設計施工編第 99 條規定之屋頂避難平臺。2. 違章建築樓層達 2 層以上。

第三類：

- (一) 合法建築物水平增建違章建築，有下列情形之一者：1. 占用防火間隔。2. 占用防火巷。3. 占用騎樓。4. 占用法定空地供營業使用。5. 占用開放空間。
- (二) 違反各目的事業主管機關主管法規之違建，經列入專案處理簽報核定後，配合優先執行強制拆除之違章建築。

四、實施方式：

經各鄉鎮市公所查報或配合府內單位簽核完成之案件，經開立拆除處分書後，依實質影響公共安全程度排定拆除作業後執行拆除。

宜蘭縣不動產開發業管理規則（草案）

第一條 為加強本縣不動產開發業之管理，建立不動產開發秩序，保護消費者權益並提升建築物品質，特訂定本規則。

第二條 凡於本縣轄區從事不動產開發、住宅、大樓及其他建設投資興建之不動產開發業，應加入本縣之不動產開發商業同業公會（以下簡稱公會）。

第三條 不動產開發業者申請建造（雜項）執照，除應依宜蘭縣建築管理自治條例第 19 條規定檢具公會會員證書影本，於申報開工時應向公會報備登記。

第四條 公會應對不動產開發業者入會、退會及於本縣轄區投資及開發案之區位、總樓地板面積、工程造價、開工時間、完工期限等，每半年彙報宜蘭縣政府（以下簡稱本府）建設處。

第五條 公會應協調本縣轄區不動產開發所發生之糾紛、紓困及獎懲等事項。

第六條 本規則自發布日施行。