法規名稱：臺北市建築管理自治條例

修正日期：民國 108 年 02 月 22 日

當次沿革：中華民國 108 年 2 月 22 日臺北市政府（108）府法綜字第 1086006332 號令增訂公布第 31-1 條條文

第一章　總則

第 1 條

本自治條例依建築法（以下簡稱本法）第一百零一條規定制定之。

第 2 條

本自治條例用語定義如下：

一　出入通路：指寬度在三．五公尺以上，且非屬防火巷或防火間隔並提供建築物使用為出入之通路。但建築基地以現有巷道為出入通路且興建之總樓地面積依規定免設停車空間者，其寬度得減為二公尺。

二　共同壁：指相鄰二宗建築基地各別所有之建築物，所共同使用以地界中心線上構築之牆、柱及樑之構造物。

三　現有巷道：指供公眾通行且因時效而形成公用地役關係之非都市計畫巷道。

第二章　建築基地及界限

第 3 條

建築基地臨接計畫道路或指定有案之建築線者，起造人申請建造執照或雜項執照前，應向臺北市主管建築機關（以下簡稱主管建築機關）申請指示建築線。但建築基地位於本市已完成市地重劃地區、區段徵收地區或都市計畫道路開闢完成地區，經主管建築機關公告免申請指示建築線者，不在此限。

建築基地未臨接計畫道路或未臨接已指定有案之建築線者，應向主管建築機關申請指定建築線。

建築基地未臨接建築線，但有下列各款情形之一且其出入通路無礙通行者，得申請建築：

一　臨接廣場等永久性空地者。

二　隔河川、水道或溝渠、綠地以臨接建築線者。

第 4 條

申請建築線指示（定）應檢附下列書圖：

一　申請書。

二　計畫現況圖及地籍套繪圖：範圍至少包括一個街廓以上。

三　位置圖：載明基地及附近道路、機關或明顯建築物等關係位置。

主管建築機關指示（定）建築線應註明下列事項：

一　都市主要計畫及細部都市計畫發布實施文號。

二　土地使用分區。

三　道路寬度、樁位、標高、建築線樁位或參考點。

四　退縮線、牆面線。

五　禁限建規定或都市計畫特殊管制事項。

第 5 條

建築基地臨接之計畫道路或經指定建築線之現有巷道，其舖面、排水溝等公共設施尚未闢築完成者，申請建築應依規定辦理其出入通路及排水系統之拓築。

前項出入通路及排水系統拓築之規定，由臺北市政府（以下簡稱市政府）定之。

第 6 條

沿四公尺以上道路交叉口建築者，應依截角退讓。

道路交叉口截角規定如附表。

第 7 條

騎樓及無遮簷人行道之寬度及構造，除都市計畫及建築技術規則另有規定外，其設置規定如下：

一　騎樓及無遮簷人行道之寬度，應由道路境界線起算至騎樓寬度為三．六

四公尺。

二　建築物地面層外牆面與道路境界線應保持三．五二公尺以上寬度。

三　騎樓人行道之高度，自道路路肩建築線起至正面過樑下端之淨高度不得小於三．三三公尺。騎樓有立柱者，其所餘之淨寬度不得小於二．五公尺，且不得設置任何障礙物。騎樓柱正面應自建築線退縮十五公分。

四　騎樓及無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，其完成之地面，應與人行道齊平，無人行道者，騎樓外緣應高出道路邊界處十公分至二十公分，並應向道路境界線作成四十分之一瀉水坡度。

五　騎樓及無遮簷人行道之完成面，應與二旁鄰接騎樓地面順平，不得高低不平。

基地情形特殊者，主管建築機關得依申請建築基地及鄰地實際情況核准之。

建築物臨接建築線部分無須留設騎樓或無遮簷人行道時，應配合自建築線退縮十五公分以上建築。

第三章　建築許可

第 8 條

申請建造、雜項及拆除等執照應具備申請書，並依下列規定檢附文件：

一　建造執照：

（一）土地所有權狀影本。但申請人非土地所有權人者，應檢附土地使用權利證明書。

（二）建築線指示（定）圖。

（三）圖樣：面積計算表、位置圖、現況圖、配置圖、平面圖、立面圖、剖立面圖、總剖面圖、結構平面圖、結構計算書、必要設備圖說、騎樓設計高程與鄰房騎樓及道路現況高程示意圖，及其他市政府規定之圖說。

（四）變更設計時，原申請建造執照檢附之各項證件圖說如未變更者，得免重新檢附。

（五）其他有關文件：建築師委託書、共同壁協定書等。

二　雜項執照：

（一）土地所有權狀影本。但申請人非土地所有權人者，應檢附土地使用權利證明書。

（二）原建築物之合法證明文件及現地彩色照片。

（三）臨接建築線建造者，應檢附建築線指示（定）圖。

（四）圖樣：地形圖、平面圖、立面圖、斷面圖及詳細圖，必要時並應檢附結構計畫。

（五）其他必要之文件。

三　拆除執照：

（一）建築物之位置圖及平面圖。

（二） 建物所有權狀影本或其他證明文件。

前項土地所有權狀及建物所有權狀影本，應由所有權人於文件正面註明與正本相符等文字並簽名或蓋章。

第 9 條

申請建築許可時，除法令另有規定外，下列情形得併案辦理：

一　建造執照包括雜項工作物可同時施工者，雜項執照得併建造執照申辦。

二　建造執照包括拆除工程者，拆除執照得併建造執照申辦。

第 10 條

起造人申請建築執照時，得免由建築師設計及簽章之工程如下：

一　選用內政部或市政府訂定之各種標準建築圖樣及說明書者。

二　非供公眾使用之平房，其總樓地板面積在六十平方公尺以下且簷高在三・五公尺以下者。

三　雜項工作物中，圍牆及駁崁（不含山坡地整地及擋土工程）高度在二公尺以下；水塔、廣告塔（臺）及煙囪，高度在三公尺以下者。

前項第二款及第三款之建造執照或雜項執照之施工，得免由建築師監造及營

造業承造。

第 11 條

二宗以上基地各別獨立所有、同時申請建築地面以上各層各別獨立使用之建築物者，經雙方起造人同意，得使用共同壁，共同壁之中心線應在相鄰土地境界線上，並應同時施工，其共同壁兩側建物可不必同時施工。

第 12 條

建築期限規定如下表：

執照種類及規模		建築期限
建造執照	地下層	每層四個月
	地上層	每層三個月
雜項執照		九個月

建築期限以向主管建築機關申報開工日起算。因工程規模、構造或施工方法特殊、工程困難或其他特殊情形者，主管建築機關得酌予增加建築期限。

第 13 條

本法第七十條所稱之建築物主要設備，指下列應配合建築構造工程同時施作完成具備系統機能之各項設備：

一　消防設備。

二　昇降設備。

三　防空避難設備。

四　污水設備。

五　避雷設備。

六　附設停車空間設備。

前項設備於竣工後不更動或不影響建築物構造及機能，而可再施設之部分，

得視為非主要設備。

第 14 條

都市計畫之商業區內建築物，其依法申請可供住宅或集合住宅使用部分之主要構造強度、防火避難設施、消防設備及附設之停車空間、防空避難室等除應符合住宅或集合住宅之規定外，並應依商業使用類別之最低標準規定設計及施工。

第四章　建築施工管理

第 15 條

本法第五十四條所稱承造人之施工計畫書應包括之內容如下：

一　承造人之專任工程人員、工地負責人、勞工安全衛生管理人員及相關工程人員之姓名、地址、連絡電話等編組資料。

二　建築基地及其四週二十公尺範圍內現況實測圖，比例尺不得小於五百分之一，應包括範圍內各項公共設施、地下管線位置、鄰房位置與必要之構造概況及其他特殊之現況等內容。

三　工程概要。

四　施工程序及預定進度。

五　特殊或變更施工方法必要之檢討分析資料。

六　品質管理計畫。

七　施工場所佈置、各項安全措施、工寮材料堆置及加工場之圖說及配置。

八　施工安全衛生防火措施及設備、工地環境之維護、廢棄物處理及剩餘土石方處理。

前項施工計畫書之製作，應經承造人之專任工程人員簽章後申請備查。但屬技師法第三章技師業務及責任部分，應由技師簽證。

第 16 條

本法第五十四條所稱之開工，指起造人會同承造人、監造人依本法規定向主管建築機關申請備查後，拆除執照併案辦理以拆除原有房屋或在基地整地、

挖土、打樁、施作安全措施等其中之一工程而言。但僅搭建工寮或設置圍籬而無實際工作者，不得視為開工。

第 17 條

為維護公共安全、公共交通、公共衛生、市容觀瞻及臺北市地方情況條件之需要，主管建築機關對建築物之施工管理，得訂定建築施工改善方案執行之。

第 18 條

依本法申報變更起造人、承造人或監造人者，應確實載明工程進度，依下列規定辦理：

一　依變更事項檢附申請書及有關證件。

二　原起造人產權劃分清楚者，於申報變更起造人時，得由變更部分之起造人提出申請。

三　申報變更承造人者，應檢附新承造人承受原承造人一切權利義務應辦事項之同意書，免附原承造人之同意書。

四　申報變更監造人者，應檢附新監造人之委託書及新監造人承受原監造人一切應辦事項同意書，免附原監造人之同意書。

第 19 條

建造執照或雜項執照於有效期間內之施工，除一定規模以下之建築物，得由承造人及其專任工程人員依照核准圖說施工，並送監造人查核無訛後留存查核資料，於竣工時一併申報外，其必須申報勘驗之部分、時限及內容規定如下：

一　放樣勘驗：在建築物放樣後，開始挖掘基礎土方一日以前申報，其內容應包括下列事項：

（一）建築線、建築基地各部分尺寸，由起造人負責土地界址指界與執照核准圖及現地尺寸相符。

（二）建築物各部分尺寸及位置與圖說相符。

（三）建築基地出入通路、排水系統及經指定範圍內之各項公共設施與執照核准圖說相符。

（四）建築工地交通、安全及衛生維護措施與施工計畫書相符。

二　擋土安全維護措施勘驗：經主管建築機關指定地質特殊地區及一定開挖規模之挖土或整地工程，在工程進行期間應分別申報，其時限內容由市政府視實際需要定之。

三　主要構造施工勘驗：在建築物主要構造各部分鋼筋、鋼骨、預鑄構件或屋架裝置完畢，澆置混凝土或敷設屋面設施之前申報，其內容應包括下列事項：

（一）建築物主要構造各部分尺寸、配筋及位置與設計核准圖說相符。

（二）建築物主要構造使用之材料檢具之品質及強度證明文件與設計核准圖說相符。

（三）主要構造施工中設置之模板、鷹架等假設工程及安全措施與施工計畫書或核准圖說相符。

四　主要設備勘驗：建築物各主要設備於設置完成後申請使用執照之前或同時申報，其內容應包括下列事項：

（一）各項主要設備使用材料檢具之品質及規格證明文件與核准圖說相符。

（二）各項主要設備之規格、面積、容積及性能證明文件與核准圖說相符。

五　竣工勘驗：在建築工程主要構造及室內隔間施工完竣，申請使用執照之前或同時申報，其內容應包括下列事項：

（一）建築物總高度、屋頂突出物高度、建築物各部分尺寸、外牆構造及位置、各層樓地板面積及建築面積與設計核准圖說相符。

（二）建築物室內隔間、防火區劃、防火構造及防火避難設施與設計核准圖說相符。

雜項執照必須申報勘驗部分除按前項規定辦理外，於雜項工作物之鋼筋混凝土構造或鋼骨構造部分在鋼筋、鋼骨設置完畢，澆置混凝土前申報勘驗。

預鑄房屋及其他特殊構造者之申報勘驗，由主管建築機關定之。

主管建築機關得指定必須申報勘驗部分，應經主管建築機關派員勘驗合格後，方得繼續施工。其勘驗方式及勘驗項目由主管建築機關定之。

第一項一定規模以下建築物申報勘驗之相關規定，由主管建築機關定之。

第 20 條

建築工程承造人及其專任工程人員依照核准圖說及施工計畫書施工至必須申報勘驗階段時，於申報勘驗前，應由承造人及其專任工程人員先行勘驗，並經監造人勘驗合格會同簽章，交由承造人檢具勘驗申報文件，按規定時限向主管建築機關申報後，方得繼續施工。

申報勘驗報告及紀錄文件應併建築執照申請書件及工程圖說，由主管建築機關保存至該建築物拆除或毀損為止。

第 21 條

工程進行中變更設計者，應依本法第三十九條前段規定提出申請。但地下層部分如因停止施工，監造人認定有危害公共安全之虞者，得由承造人會同監造人先行報備施工，並於地面層柱牆之模板及鋼筋組立前辦妥變更設計。

第 22 條

建築工程施工中，承造人應於施工場所明顯處張掛工程告示牌，並應備置下列工地資料以供主管建築機關隨時查驗：

一　建造執照或雜項執照影本。

二　建築執照申請書及圖說（含施工圖）副本全份。

三　建築線指示（定）圖副本。

四　開工報告書及施工計畫書。

五　向主管建築機關申報之勘驗報告書或影本。

六　主管建築機關函知該工地之書件或影本。

七　施工材料品質經專業人員勘驗之紀錄或影本。

第 23 條

建築物不得突出法定之建築線、牆面線或基地地界線；其勘驗尺寸及竣工尺寸應合於下列之容許誤差：

一　建築物各層樓地板面積誤差百分之三以下，且未逾三平方公尺。其他各部分尺寸誤差百分之二以下，且未逾十公分。

二　建築物總高度誤差在百分之一以下，且未逾三十公分，各樓層高度誤差在百分之三以下，且未逾十公分。

第 24 條

建築工程施工需要借用道路時，應由起造人或承造人向主管建築機關申請借用道路許可證，並依下列規定辦理：

一　備具申請書、使用道路範圍之相關圖說，並繳納借用道路規費，其規費由主管建築機關定之。

二　借用道路許可證依建造執照之竣工期限核定。

三　道路之車道部分一律不得借用，紅磚人行道寬度未達三公尺者亦同。

四　紅磚人行道寬度在三公尺以上者，借用寬度不得超過一公尺。但主管建築機關於重大慶典期間或本市交通繁忙路段，得依實際需要另行公告禁止或停止借用道路之範圍。

五　建築物地面以上第二層底板澆置混凝土日起三十日內，應打通騎樓或無遮簷人行道並即停止借用道路且維持暢通。

建築物因外牆修繕需要借用道路時，不受前項第三款、第四款之規定；其管理要點由市政府另定之。

借用道路，依規定核備申報開工後，始得設置圍籬。

借用道路於申報開工後停工逾三個月者，撤銷其借用之許可。起造人或承造人應清理現場，維持道路暢通。

第 25 條

建築工地相關範圍內之原有行道樹、消防栓、消防水池、給水管、煤氣管、油管、電線管、電線電桿、拉桿及其他公共設施有妨礙施工者，應由起造人申請各該主管機關或商請所有權人拆移，不得任意剪移。

建築物在施工中因工程需要須阻斷原有排水系統時，應作臨時排水設施，維持排水暢通。

施工基地臨接道路有行道樹者，應依規定設置保護架並妥善維護。

第 26 條

建築工程施工中應防止損壞公共設施，有必須損壞者，承造人應先申請該管主管機關核准，損壞部分應在損壞原因消失後，即予修復，並向該管主管機關申請復查，取得合格證明或取得已繳納修復之證明。

建築工程應裝設之公用事業管線，承造人應於管線施工前申請裝設，申請使用執照前取得道路主管機關核發之管線申挖修復證明或各公用事業主管機關之免再申請裝設管線證明文件。

第 27 條

建築工程之建造執照或雜項執照依法作廢後，有違反本法第五十八條情事之一者，主管建築機關應以書面通知原起造人、原承造人或原監造人限期自行拆除或修改，逾期未拆除或修改者，得強制拆除。

第 28 條

建築工程施工發生損壞鄰房爭議事件之處理與程序，由主管建築機關定之。

第 29 條

申請使用執照或部分使用執照應具備申請書及下列文件：

一　原領建造執照或雜項執照。

二　竣工圖：面積計算表、位置圖、配置圖各層平面圖、屋頂平面圖及各向立面圖。

三　竣工照片：竣工後符合設計圖說之各向立面、屋頂突出物、騎樓、天井、停車空間、裝卸空間、雨污水分流排出口、四周環境、開放空間、綠

化設施、防火間隔、建築物主要設備等彩色照片。

四　編訂門牌總表或證明。

五　施工中損壞公共設施者，應予修復或依規定取得繳納修復費之證明。

前項申請，起造人或承造人應將工地臨時棚屋、工寮、圍離及鷹架拆除清理排水溝及整理現場環境完畢，始得核發使用執照。

第五章　建築物使用管理、維護管理

第 30 條

建築物申請變更使用執照時，應備具申請書及下列文件：

一　建築物使用執照影本或謄本或其他相關證明文件。

二　建築物權利證明文件：建物所有權狀影本、建築改良物勘測成果表。

三　土地權利證明文件：基地面積調整、變更地號者應檢附土地所有權狀影本及土地使用權利證明書。

四　土地使用分區證明文件。

五　圖樣：變更樓層平面圖、面積計算表、位置圖、現況圖。

六　主要構造強度、防火避難設施、消防設備及防空避難與停車空間之檢討說明。

七　其他有關之文件及計算書。

前項申請變更使用無需施工者，經主管建築機關審查合格後，發給變更使用執照或核准變更使用文件；其須施工者，於發給同意變更文件後始得施工，並於建築物使用類組及變更使用辦法規定之期限施工完竣報主管建築機關竣工勘驗合格後，發給變更使用執照或核准變更使用文件。但施工項目涉及主要構造變更且施工困難者，主管建築機關得視實際情形，延長其施工期限。

前項申請竣工勘驗應備具申請書及下列文件：

一　原同意變更文件。

二　修改竣工圖申請書。

三　消防審查許可之書圖文件。

四　建築竣工照片及索引圖。

五　施工勘驗報告書（無主要構造變更免附）。

六　室內裝修合格證明文件（無室內裝修行為者免附）。

七　其他主管建築機關規定之文件。

第一項之土地所有權狀及建物所有權狀影本，應由所有權人於文件正面註明與正本相符等文字並簽名或蓋章。

第 31 條

各類公共場所之安全檢查，由市政府依相關規定執行並公布檢查紀錄。

第 31-1 條

領得使用執照達一定年限或外牆飾面具風險之建築物，其所有權人、公寓大廈管理委員會或管理負責人應定期委託專業診斷檢查機構或人員辦理建築物外牆安全診斷檢查及申報。但建築物外牆飾面全面更新者，其年限得重新起算。

未依前項規定辦理者，處公寓大廈管理委員會、管理負責人或建築物所有權人新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰，並限期補辦手續，屆期未補辦者，得按次處罰。

經診斷檢查認定建築物外牆有危害公共安全之虞者，主管建築機關應通知公寓大廈管理委員會、管理負責人、建築物所有權人或使用人限期改善或進行安全防護措施。屆期未辦理者，主管建築機關得對公寓大廈管理委員會、管理負責人、所有權人或使用人處新臺幣六萬元以上十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務，屆期不改善或不履行者，得按次處罰。

違反前二項義務之建築物所有權人為多數共有人者，應併同處罰，罰鍰得按各戶分配繳納。

第一項應診斷檢查之建築物、診斷檢查及申報之期限、程序、方法、專業診斷檢查機構及人員之資格等事項，由主管建築機關定之。

第六章　舊有合法建築物處理

第 32 條

本法施行前已建築完成而未領有建築執照之建築物，得檢附下列文件申請核發使用執照，免由營造業簽章。

一　本法第三十條及本自治條例規定之書件、圖說。

二　建築線指示（定）圖。

三　建築物權利證明文件。

四　建築師或結構專業技師安全鑑定書。

五　建築物完成日期證明文件。

六　其他有關證件。

第 33 條

民國六十年十二月二十二日本法修正公布前建築完成並已領有建造執照之建築物，得檢附下列文件申請核發使用執照，免由建築師及營造業簽章：

一　使用執照申請書。

二　原領建造執照及核准之設計圖說。

三　施工中曾辦理勘驗者，檢附勘驗紀錄；未辦理勘驗者，檢附建築師安全鑑定書。

四　建築物完成日期證明文件。

五　其他有關證件。

第 34 條

供公眾使用之建築物，依前二條規定申請核發使用執照者，其出入口、走廊、樓梯及防火避難設施、消防設備，得比照舊有建築物防火避難設施及消防設備改善辦法之規定辦理；建蔽率、院落深度、高度等得依建築當時之法令辦理。

第 35 條

都市計畫發布實施前之舊有房屋，其所有權人申請認定合法建築物者，應檢具申請書及下列文件：

一　切結書：註明如有不實申請，願負法律責任。

二　建築物所有權相關證件：如建築改良物登記簿謄本、買賣契約等。

三　土地所有權相關證件：如土地登記簿謄本、土地使用同意書等。

四　都市計畫發布實施前建造完成者，應檢附載明建物完成日期之建築改良物登記簿謄本、課稅始期證明、接水、接電日期證明、第一次水電費收據、載有該建築物資料之土地現況調查清冊或卡片之謄本、戶口遷入證明、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。

五　經建築師及申請人簽認之各層平面圖、立面圖（比例尺 1/100 ）、地籍配置圖（1/500、或 1/600 或 1/1200）、面積計算表及彩色相片（各向正立面、屋頂及周圍環境）。

前項合法建築物之樓地板面積、樓層數、建築物形狀及構造，以建築改良物登記簿謄本或課稅證明之資料認定；僅有水電證明而無建築改良物登記簿謄本或課稅證明之資料者，得依航測圖認定。房屋構造、結構安全及各項圖說由建築師負責。

各區都市計畫發布實施日期如下：

一　舊市區：民國三十四年十月二十五日。

二　景美、木柵區：民國五十八年四月二十八日。

三　南港、內湖區：民國五十八年八月二十二日。

四　士林、北投區：民國五十九年七月四日。

第七章　附則

第 36 條

下列建築物申請興建時應於施工前備具本法第三十條及本自治條例第八條規定之文件，向主管建築機關申請建築許可，並於施工完竣後申請使用許可：

一　紀念性之建築物。

二　地面下之建築物。

三　臨時性之建築物。

四　海港、碼頭、鐵路車站及航空站等範圍內之雜項工作物。

五　其他類似上列各款之建築物雜項工作物。

前項申請建築許可及使用許可之規定，由市政府定之。

第 37 條

為推動都市綠化增進市容觀瞻，建築基地之法定空地應加以綠化，並於竣工時一併勘驗。

第 38 條

起造人、建築物所有權人或土地所有權人得申請發給使用執照謄本或竣工圖影本，主管建築機關得收取工本費。

第 39 條

建築執照如依都市計畫相關法令規定，應辦理都市設計審議，且經審定合格者，自審定合格之日起算六個月內依審定結果申請建築執照，得依都市設計審定合格時之法令辦理。

第 40 條

主管建築機關得就下列事項，委託具有各該項學識及經驗之專業公會或團體（以下簡稱審查機構）辦理：

一　建築執照之審查。

二　施工勘驗或竣工勘驗。

前項審查機構之資格、項目、程序、書件表格，由主管建築機關定之。

第 41 條

本自治條例自公布日施行。