

高雄市建築物請領使用執照法規介紹

主講人：工務局建築管理處
董慶生

中華民國104年9月23日





高雄市建築物請領使用執照法規介紹

內容大綱

壹、使用執照核發流程

貳、使用執照核發立法旨意及審查原則

參、本市竣工查驗項目及標準說明

肆、申請使用執照需檢附文件

伍、高雄市核辦使用執照免辦理變更設計修改竣工圖事項表





壹、使用執照核發流程

法令依據

一、建築法70條

建築工程**完竣**後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應自接到申請之日起，十日內派員查驗完竣。**其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符者**，發給使用執照，並得核發謄本；不相符者，一次通知其修改後，再報請查驗。但供公眾使用建築物之查驗期限，得展延為二十日。

二、建築法72條

供公眾使用之建築物，依第七十條之規定申請使用執照時，直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應會同**消防主管機關**檢查其消防設備，合格後方得發給使用執照。



壹、使用執照核發流程

法令依據

主要設備建築法第七十條所稱建築物主要設備，指下列設備：

- 一、消防設備。
- 二、避雷設備。
- 三、污水處理設備。
- 四、昇降設備。
- 五、防空避難設備。
- 六、附設之停車空間。
- 七、通風設備。

(高雄市建築管理自治條例第52條)



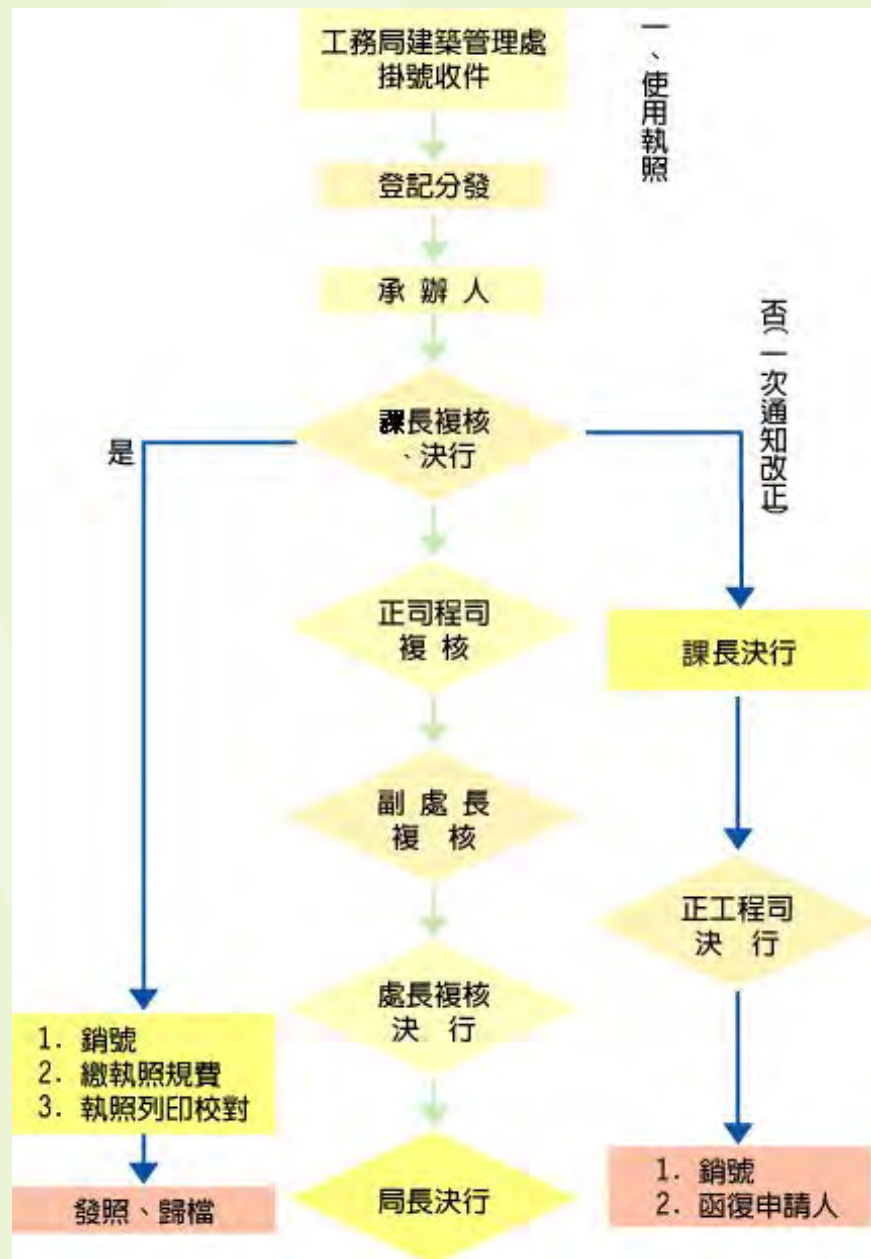
壹、使用執照核發流程

一、收件：**備齊需檢附文件**，向工務局建築管理處(第八課)掛號。

二、審查：申請案非供公眾十日內派員查驗完竣，供公眾使用建築物為二十日。經現場查驗，與圖說相符，且申請案書表、文件齊全者發給使用執照。

三、核准流程：

非供公眾-- 課長決行
供公眾-- 處長決行
建築物高度150公尺-- 局長決行





貳、使用執照核發立法旨意及審查原則

營建署104年8月13日研訂「強化建築物施工管理作業原則」專案小組會議，有關「使用執照核發作業原則」如下

- 一、主管建築機關為核發建築物使用執照，應辦理**竣工查驗及書圖文件查核**。
主管建築機關於**起造人會同承造人及監造人申請使用執照後辦理竣工查驗**，但為提高行政效率，竣工查驗與書圖文件查核得同時進行。
- 二、主管建築機關核發建築物使用執照前辦理竣工查驗，應訂定工程完竣認定基準，至少包括下列項目：
 - (一) **公共設施**：基地周邊道路、溝渠、路燈應修復完成；行道樹應補植。
 - (二) **建築物四週環境**：私設通路路面及基地內排水設施設置完成；搭蓋之圍籬、鷹架、工棚、樣品屋及須拆除之舊有建築物拆除完竣；廢棄物清理完竣。
 - (三) **建築物位置**：應與核准圖相符。
 - (四) **主要構造**：主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造應按核准圖施作完成。



貳、使用執照核發立法旨意及審查原則

- (五) **室內隔間**：應按核准圖施作完成。
- (六) **主要設備**：消防設備、昇降設備及機械停車設備、防空避難設備、污水設備、避雷設備應施作完成。
- (七) **建築物立面**：建築物外牆應依核准圖施作完成，且不得違規開窗、開口或封閉。立面飾材應按核准圖及相關施工規範施作完成，核准圖未標示飾材者，應粉飾整平；門窗框應按裝完成並可供使用。
- (八) **停車空間**：
 - 1. 室外停車空間及車道地坪應鋪設適當鋪面材料，車位應標示完成。
 - 2. 室內停車之車位範圍應按核准圖編號，並標示或漆繪完成。
- (九) **騎樓**：法定騎樓地坪應按核准圖施作完成，核准圖說未標示飾材者，應粉飾整平。



貳、使用執照核發立法旨意及審查原則

- (十) 建造執照其建築設計有綠化工程者應完成綠化。
- (十一) 建築物無障礙設施：建築物行動不便者使用設施應按核准圖施作完成
- (十二) 防火區劃應與核准圖相符，防火門窗及緊急出入口應依規定施作完成
- (十三) 雜項工作物應按核准圖施作完成。



貳、使用執照核發立法旨意及審查原則

- 三、建築工程依核准圖說施工完竣，應由承造人及其專任工程人員、監造人先行查驗合格，並檢具下列書圖文件向主管建築機關申請使用執照（需檢附文件共19項）
- 四、主管建築機關派員或委託相關專業機構現場查驗，就建築物竣工查驗紀錄表之項目分別確認查核。
- 五、主管建築機關得訂定竣工尺寸容許誤差標準及抽驗比例等事項。



參、本市竣工查驗項目及標準說明

- 一、使用執照核發審查項目及竣工查驗重點主要以**公共安全、公共交通、公共衛生及增進市容觀瞻**為考量(建築法第1條)
- 二、**主要構造、室內隔間及建築物主要設備**等與設計圖樣相符(建築法第70條)
- 三、**不增加高度或面積，不變更建築物設備內容或位置**者，得於竣工後，備具竣工平面、立面圖，一次報驗(建築法第39條)





參、本市竣工查驗項目及標準說明

四、採現場竣工查驗及書面資料審查

依據「**高雄市政府建築物申領使用執照竣工查驗注意事項**」現場竣工查驗項目主要三大部分

- (1) 建築物週邊環境及排水
- (2) 建築物主要構造、內部空間、立面
- (3) 建築物主要設備

五、應檢附書面資料檢查項目共計27項。





參、本市竣工查驗項目及標準說明

六、本處同仁現場竣工查驗採抽驗方式辦理，**抽驗原則如下：**

透天：(1) 5戶抽1戶。

(2) 5-10戶抽2戶。

(3) 20戶以下抽3戶(20戶以上每增加10戶抽1戶)。

戶數認定：當次申請使用執照竣工查驗戶數。

大樓：(1) 地下樓層抽驗一層

(2) 一樓及公共空間

(3) 有店面者比照透天抽查原則

(4) 15樓以下樓層抽一層、 16樓以上樓層抽一層

(5) 屋頂層

(6) 多棟抽驗方式，2棟皆抽、2棟以上抽2棟



參、本市竣工查驗項目及標準說明

一、建築物週邊環境及排水：



(一) 面前道路

1. 計畫道路已開闢及現有巷道已完成瀝青混凝土或混凝土及其他材料路面者已依原材質清理及整修妥善。
2. 面前道路為未開闢完成者，已施設U型溝並鋪設3.5公尺寬之瀝青混凝土或混凝土路面，並連接至已開闢或現有道路。
3. 面前道路為私設通路或基地內通路者，已施設完成。

(道路整修標準，需依據102.6.18發布「高雄市建築工程竣工查驗臨接道路損壞修復範圍及品質管控方案」辦理)



參、現場竣工查驗項目及標準說明

一、適用範圍：

大樓建案：本市都市計劃區域內建築工程符合召開施工計畫書諮詢小組會議者。

透天建案（6樓以下）：10（含）棟以上。

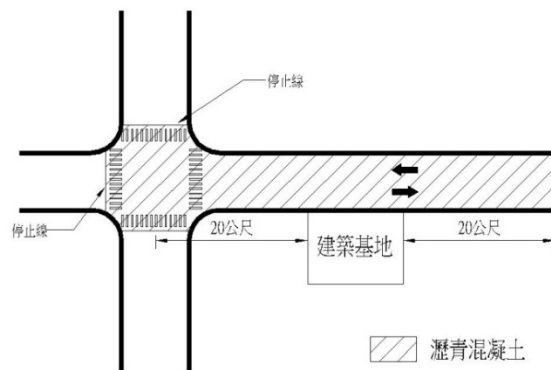
二、修復原則：瀝青路面採重新鋪設辦理。水泥路面或地磚者，依原材質復原。受損之標誌及標線等設施應一併復原。

三、鋪設範圍：建築工地基地邊界起20公尺內所臨道路。寬度範圍採道路寬度，有中央分隔島道路以臨基地車道寬度。

四、鋪設方式：刨鋪5公分。

五、102年7月1日申報開工者適用

附圖



圖例(一)

說明：

1. 終點超過路口停止線時，須將該路口全面修復。
2. 修復範圍有任何爭議，由本局建築管理處會同道路主管機關及建築業者共同認定。



參、現場竣工查驗項目及標準說明

一、建築物週邊環境及排水

- (二) 基地範圍內排水溝已建造完成，並排入公共排水溝且已確實疏通。
- (三) 建築工地廢棄物、搭蓋之圍籬、遮板、鷹架、模板、支撐及工寮等、同一宗建築基地之樣品屋已拆除並將現場環境整理清潔。(不得有二次施工之磚等材料)

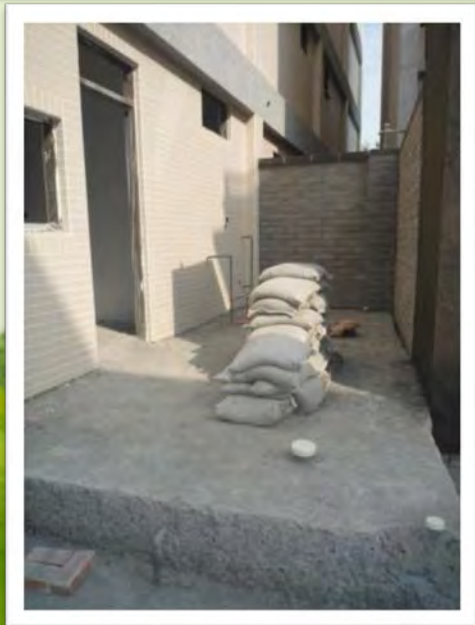




參、現場竣工查驗項目及標準說明

一、建築物週邊環境及排水：

(四) 法定空地無預留鋼筋及不必要之預留管，並已清理整潔。





參、現場竣工查驗項目及標準說明

一、建築物週邊環境及排水：

(五) 面前道路、排水溝、行道樹、人行道損害已整修。





參、現場竣工查驗項目及標準說明

一、建築物週邊環境及排水：

(六) 綠化依核准圖說完成

(七) 依綜合設計鼓勵之開放空間及法定空地，其綠化植栽工程及遊憩設施已施工完成





二、建築物主要構造、內部空間、立面

(一) **主要構造**（柱、樑、牆、樓地板及屋頂）已依核准圖說完成。

(二) **建築物各向尺寸依圖說完成**，並符合規定。

建築工程竣工尺寸與核定計畫之尺寸，其誤差有下列情形者，視為符合核定計畫。但臨接建築線、騎樓線或指定牆面線部分之施工，其誤差不得超出五公分：

1. 長寬各誤差在百分之二以下，且未超過十公分。
2. 各樓層高度誤差，在百分之三以下，且未超過十公分。
3. 建築物總高度誤差在百分之一以下。





二、建築物主要構造、內部空間、立面

(三) 分戶牆、承重牆及防火區劃牆已完成並完成粉飾。

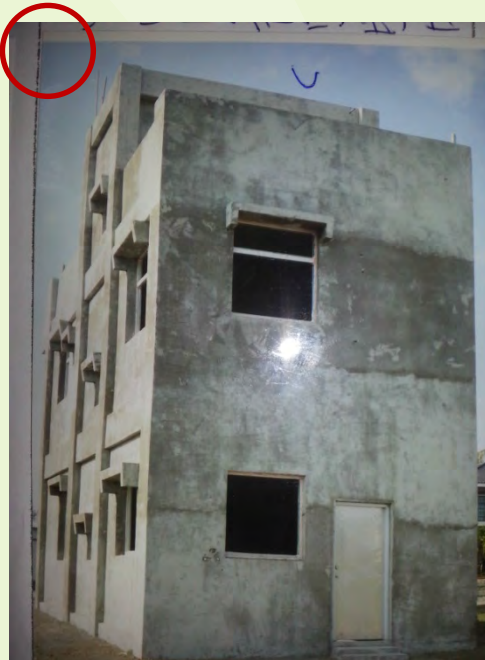




二、建築物主要構造、內部空間、立面

(四) 建築物立面

1. 建築物立面之外表飾材依核准圖說完成，核准圖說未標示飾材者，應以**粉刷、噴漿或塗料等方式完成外表修飾**(以下簡稱粉飾)，並檢附竣工圖說。



都審地區需依核准圖說外觀顏色及材質施作

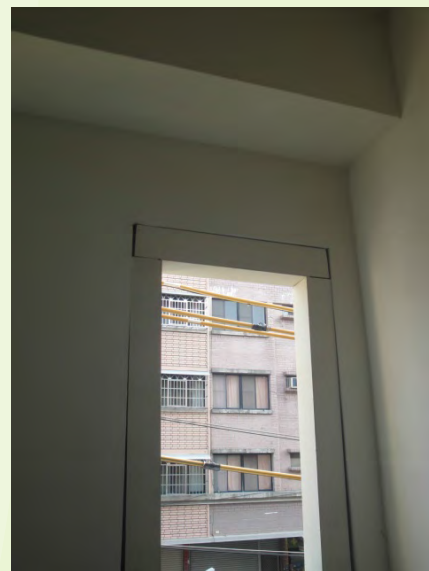
核准圖說未標示飾材者，應以粉刷、噴漿或塗料等方式完成外表修飾，且不得預留鋼筋、管路等



二、建築物主要構造、內部空間、立面

(四) 建築物立面

2. 門窗之門框、窗框已安裝完成。





二、建築物主要構造、內部空間、立面

(四) 建築物立面

3. 違規開窗已依核准材料復原或符合防火時效規定之外牆材質封閉



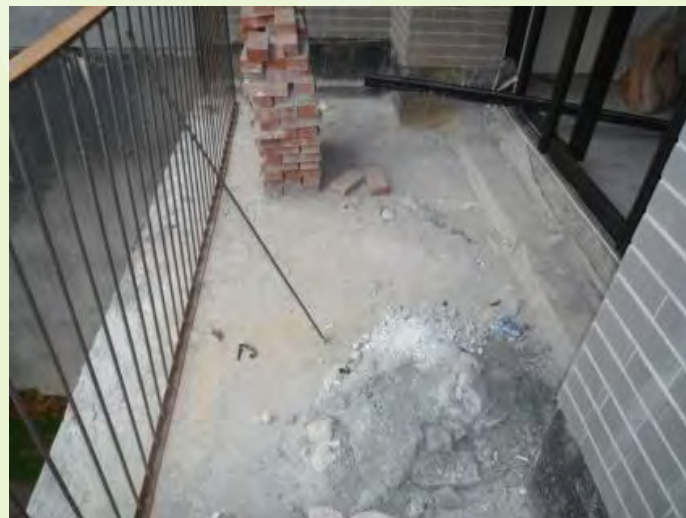


二、建築物主要構造、內部空間、立面

(四) 建築物立面

4. 陽台（含欄杆）依核准圖說完成，陽台欄杆必須安裝完成。

建築技術規則建築設計施工篇第38條規定：
設置於露臺、陽臺、室外走廊、室外樓梯、
平屋頂及室內天井部分等之欄桿扶手高度，
不得小於1.1公尺；十層以上者，不得小
於1.2公尺。建築物使用用途為 A-1、A-2
、B-2、D-2、D-3、F-3、G-2、H-2 組者，
前項欄桿不得設有可供直徑十公分物體穿越
之鏤空或可供攀爬之水平橫條。





二、建築物主要構造、內部空間、立面

(五) 建築物留設之天井及室內挑空

1. 已依圖說施工並粉飾完成，無預留鋼筋
2. 天井地面已壓實整平

(六) 騎樓地坪及天花板已依圖說鋪飾完成並完成粉飾。





三、建築物主要設備

(一) 築物污水處理設施依核准圖說安裝完成

(二) 消防、避雷設備、防火避難設施：

1. 防火區劃及防火門窗依核准圖說完成。

2. 避雷設備安裝完成並經專業技師竣工檢查符合規定。

(三) 昇降設備已依圖說施設完成。

(四) 防空避難設備：防火門窗、鐵爬梯及緊急出入口已設置完成。





三、建築物主要設備

(五) 停車空間

1. 室外停車空間及出入車道已鋪設瀝青混凝土、混凝土或類似代用品，且車道及車位並已劃線標明。
2. 室內停車之車道及車位，已依圖說編號並漆繪完成。
3. 機械停車設備之機件已安裝完成





肆、申請使用執照需檢附文件

一、必須檢附文件

- (一) 使用執照審查表
- (二) 使用執照申請書(資料須填寫正確)
- (三) 地號表---地號二筆以上時(保留地先分割完畢)
- (四) 建築物概要表
- (五) 名冊---起造人二人以上或門牌二戶以上時
- (六) 門牌初編證明書
- (七) 建築工程完竣檢查報告表--表十 (需另附免辦理變更設計修改竣工圖一覽表)
- (八) 施工日誌填報保證書
- (九) 施工日誌光碟
- (十) 工程品質證明書
- (十一)核准設計圖、建造執照、竣工圖



肆、申請使用執照需檢附文件

一、必須檢附文件

(十一) 竣工相關相片

1. 建築物立面應將建築物整體拍照(含正面、背面、左面、右面, 騎樓與人行道關係)。
2. 各立面照片如與鄰房相鄰接或共同壁使用者, 應將鄰房一併拍照。
3. 屋頂突出物、天井、夾層、室內通道, 防火門窗、停車空間(所有車位)、避雷針、升降機、特殊設計部份應一併拍照。
4. 面前道路、排水溝、人行道如有損壞者, 經修復後並檢附照片備查。
5. 施工完成之綠化工程及遊憩設施應依核准圖編號依序拍照。



肆、申請使用執照需檢附文件

二、其他證明文件(視個案情形增減)

(一) 消防設備核准函(供公眾)

(二) 污水下水道用戶排水設備設置竣工合格證(通水區)

一般由水利局核發

位於工業區專用下水道由工業區核發

(三) 行動不便設備檢查合格

公共建築物一經勘檢委員檢查合格公文

其他---具有行動不便檢查合格證人員自主檢查表

(四) 人行道共構核准函

養工處公文

(五) 電信、電力、避雷針、共同天線、空調設備專業技師簽證報告



肆、申請使用執照需檢附文件

二、其他證明文件(視個案情形增減)

(六) 昇降機、汽車升降機、機械停車核准函

(七) 防火門、防火鐵捲門、防火窗出廠證明及認證證明、屋頂構造半小時防火時效說明書

1. 防火門應檢附總表以供查對

2. 防火門須檢附：

(1) 出廠證明書

(2) 經濟部標準檢驗局商品驗證登錄證書

(3) 試驗報告(含配件)

3. 防火門以外防火材料須檢附：

(1) 內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書

(2) 出廠證明書



肆、申請使用執照需檢附文件

二、其他證明文件(視個案情形增減)

- (八) 綠建材出廠證明(油漆、矽酸鈣板、天花板…)
- (九) 建築物室內裝修竣工證明書
- (十) 預鑄式污水處理設施保固書及埋設照片、環保署核准文(非通水區)
- (十一) 預鑄式污水處理現場勘驗證明書(非通水區)
- (十二) 公寓大廈公共基金計算表
- (十三) 鄰房糾紛和解書
- (十四) 其他須附文件(核准興辦計畫、位於捷運兩側之捷運局竣工現場會勘公文、都審報告書、水保核准函..)



伍、高雄市核辦使用執照免辦理變更設計 修改竣工圖事項表

不增加高度或面積，不變更建築物設備內容或位置者，得於竣工後，備具竣工平面、立面圖，一次報驗(建築法39條)

項次	項目	免辦理變更設計修改竣工圖事項
一	外觀飾材、 外牆門窗、 帷幕牆	1. 建築物外觀飾材變更者。 2. 涉及都市設計審議者，如符合「高雄市都市設計審議許可案件變更作業要點」，免辦理變更設計者。 3. 涉及建築節能案件，重新檢討符合規定者
二	室內隔間	1. 隔間變更(不包括分戶牆)但不變更戶數、各戶面積者。 2. 防空避難室隔間變更者。 3. 不涉及防火區劃者。
三	陽台、雨遮、 花台	1. 陽台欄杆造型變更修改者。 2. 雨遮、花台位置變更或增減者。



項次	項目	免辦理變更設計修改竣工圖事項
四	女兒牆	1. 增減隔戶女兒牆者。 2. 女兒牆厚度變更或造型變更者(高度未逾1.5公尺)
五	樓梯	樓梯平台寬度、級深、級高、階數、構造及位置更動者(不涉及樓板變更者)
六	綠化設施	綠化設施綠覆率不少於原核准者。
七	圍牆	經建築師簽證符合相關規定之圍牆高度、造型、構造更動者。
八	停車空間	平面停車空間同樓層位置變更，數量未增減，且停車空間經設計建築師檢討符合建築技術規則規定者。
九	雨、污排水設備	1. 基地內雨水排水變更者。 2. 污水處理設備，以處理量不低於設計容量為原則(含數量、位置)。



項次	項目	免辦理變更設計修改竣工圖事項
十	基地面積、樓地板面積、工程造价、用途等筆誤寫、誤算或漏列， 但不違反法令規定者	1. 原核准圖之基地面積、樓地板面積、工程造价、用途填寫誤寫、誤算或漏列者。 2. 原核准圖之地號筆誤寫、誤算或漏列者
十一	經建築師及專業技師簽證， 未涉及主要結構變更者 。	經建築師級專業簽證，未涉及主要結構變更者。
	備註	1. 上述免辦理變更設計項目如有情況特殊者得個案檢討。 2. 其他未載明事項仍須依建築法第39、70條辦理。

簡報結束
謝謝聆聽