

臺北市建築工程樣品屋及臨時廣告管理辦法訂定草案

訂定條文

說明

名稱:臺北市建築工程樣品屋及臨時廣告管理辦法

明定本辦法名稱。

第一條 臺北市政府為有效管理臺北市(以下簡稱本市)建築工程樣品屋及臨時廣告，並依臺北市建築管理自治條例第三十六條第二項、臺北市廣告物暫行管理規則第四十條規定，特訂定本辦法。

一、明定本辦法之授權依據。
二、臺北市建築管理自治條例第三十六條規定:「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:……三 臨時性之建築物。……(第一項)前項申請建築許可及使用許可之規定，由市政府定之。(第二項)」、臺北市廣告物暫行管理規則第四十條規定:「建築工程設置售屋廣告及搭建樣品屋之管理規定，由主管機關定之。」。

第二條 本辦法之主管機關為臺北市政府

明定本辦法之主管機關。

<p>都市發展局(以下簡稱都發局)。</p>	
<p>第三條 本辦法之用詞定義如下：</p> <p>一 樣品屋：以銷售本市建造執照所興建房屋為目的所搭建之臨時性建築物，包括接待、展示、行政、實品屋等空間及相關附屬設施。</p> <p>二 實品屋：於樣品屋內，設置與局 部建造執照核准圖說相符之展示空間。</p> <p>三 臨時廣告：指下列廣告：</p> <p>(一)樣品屋坐落建築基地或設置基地內樹立之廣告。</p> <p>(二)申請建造執照、變更使用執照、符合一定規模以下得免辦變更使用執照，其工程所搭設之鷹架或其護網、安全圍籬上之帆布廣告。</p>	<p>明定樣品屋、實品屋及臨時廣告之用詞定義。</p>
<p>第四條 樣品屋之設置應符合下列規定：</p>	<p>明定樣品屋之設置規定：</p>

- 一 位於住宅區、商業區、工業區，或符合其他法令規定得設置之地區。
- 二 位於申請建造執照之建築基地內或其外緣起一公里範圍內未申請建築之空地。
- 三 位於地面層，高度不得逾十五公尺及該地區之都市計畫高度管制線，且不得設置地下室。
- 四 應比照臺北市建築管理自治條例及都市計畫等相關規定留設院落、騎樓及無遮簷人行道，且**退縮留設距地界線至少一·五公尺之防火間隔**。

- 一、為維護臺北市都市計畫土地使用分區設置目的，避免對特殊分區造成環境衝擊，明定樣品屋設置於住宅區、商業區、工業區或符合其他法令規定得設置之地區，**例如古蹟保存區需依文化資產保存法相關規定辦理**。
- 二、未申請建築之空地係指該筆土地未經申請建造執照。
- 三、為避免樣品屋設置地點之周遭環境與新建物坐落地點差異性過大，造成購屋糾紛，明定設置樣品屋應位於申請建造執照建築基地內或其外緣起一公里範圍內未申請建築之空地。
- 四、樣品屋高度及地下室限制：
 - (一)因建築工程材料及技術提昇，且**臺北市迄今未改建之老舊建物多屬五層樓建築物(約十五公尺高)**，考量樣品屋之規模

	<p>量體、公共安全及對周邊環境影響，故規範樣品屋之高度以十五公尺及該地區都市計畫高度管制線為限制。</p> <p>(二)考量地下室施工涉及施工技術及安全，故限制不得設置。</p> <p>(三)為便利行人通行，樣品屋之設置應比照建築法令規定，留設院落、騎樓及無遮簷人行道供通行。為避免樣品屋失火延燒，規範比照建築規範技術規則建築設計施工編第一百十條、第一百十條之一規定退縮留設防火間隔。</p>
<p>第五條 建造執照之起造人應檢具下列文件，向都發局申請核發建築許可後，始得設置樣品屋：</p> <p>一 申請書。</p> <p>二 建造執照影本或建造執照掛號申請書影本。</p>	<p>一、明定申請設置樣品屋應檢具之文件。</p> <p>二、基於行政、技術分立原則，樣品屋之設計、結構安全，由設計人或專業技師簽證負責；為確保消防安全，消防設備由消防設備師簽證負責。</p> <p>三、於申請設置樣品屋時，為明確揭露房屋</p>

三 樣品屋設置於建築基地外者，應檢附土地使用權利證明文件，申請人為土地所有權人者，免附。

四 現地照片。

五 地籍套繪圖、現況圖、配置圖、平面圖、立面圖及消防設備圖。

六 房屋銷售告示牌。

七 樣品屋工程造價表。

八 結構安全及消防設備簽證文件。

九 自行拆除切結書。

十 配置有實品屋者，應由建造執照之設計人切結與建造執照核准之圖說相符。

樣品屋之設計及結構安全由樣品屋設計人或專業技師簽證負責，消防設備由消防設備師簽證負責。

樣品屋設計人及監造人應為開業

銷售資訊，房屋銷售告示牌一併送審(房屋銷售告示牌內容需記載起造人、設計人、使用分區、建物用途)。

登記之建築師。

第六條 樣品屋應於核發建築許可後六個月內申報竣工，必要時得申請展期三個月，展期以一次為限。

樣品屋竣工後，申請人及樣品屋監造人應檢具下列文件向都發局申報竣工及核發使用許可：

- 一 申請書。
- 二 竣工平面圖及立面圖。但與原核准工程圖樣相符者，免附。
- 三 主要構造(樑、柱、板)防火材質證明(需具有一小時以上防火時效)。
- 四 樣品屋監造人竣工勘驗表。
- 五 設置昇降設備者，其使用許可證。
- 六 建造執照影本。

一、考量樣品屋為臨時性建築，裝修速度快，明定竣工期限、展期期限及展期次數。

二、為確保樣品屋依設計圖說施工及樣品屋材質應具有防火功能，明定竣工後申請人及樣品屋監造人應辦理竣工申報及檢具之文件。

三、為避免設置樣品屋進行假銷售詐騙行為及減少因建造執照圖說審查過程中之變更造成消費糾紛，明定須檢送建造執照影本後，始得向都發局申報竣工及領得使用許可。

<p>第七條 樣品屋應於領得使用許可後，始得使用。</p> <p>樣品屋使用期限為核發使用許可之日起一年。使用期限屆滿前三個月內得申請展期，每次展期以一年為限。</p> <p>設置於建築基地外之樣品屋，於使用期限屆滿前三個月內，得由其他建造執照之起造人，依第五條及前條規定重新申請建築許可及使用許可。</p> <p>樣品屋之使用總年限合計以五年為限。</p>	<ol style="list-style-type: none">一、考量樣品屋為臨時性建築不宜長時間使用，明定使用期限及展期規定。二、為達節能減廢效能，設置於建築基地外之樣品屋於使用期限屆滿前，得由其他建造執照起造人重複利用該樣品屋，應依本辦法第五條及第六條重新申請建築許可、申報竣工及使用許可。三、依據本府九十五年四月二十八日北市工建字第0九五六五八0一三00號函釋「本市臨時建築申請案之使用期限」總使用期限以五年為限。
<p>第八條 樣品屋有下列各款之一者，申請人應自行拆除：</p> <ol style="list-style-type: none">一 使用期限屆滿。二 設置於建築基地內之樣品屋，該建造執照工程申報放樣勘驗。但於施工計畫中載明移作工務所使用	<ol style="list-style-type: none">一、配合使用期限規定及考量樣品屋設置位置之區分，明定樣品屋應自行拆除之情事。樣品屋使用期限屆滿或使用許可已失效或重新申請屆時未取得使用許可，而未拆除者，依違章建築論處。 <p>(一) 樣品屋使用期限屆滿，申請人應自行拆</p>

並經都發局同意者，不在此限。

三 設置於建築基地外之樣品屋，該核發使用執照前。但已依前條第三項規定辦理者，不在此限。

四 依前條第三項規定重新申請而未能於使用期限屆滿後三個月內取得使用許可。

五 使用許可有無效、撤銷或廢止之情形。

樣品屋未屆使用許可期限而拆除者，原核發之使用許可起失其效力。

除。

(二)設置於建築基地內之樣品屋，除施工計畫內已載明建築基地內樣品屋於放樣勘驗後，移做該工程之工務所使用，並經核准在案者，得比照一般工務所於請領使用執照前拆除完畢外，應於該建造執照工程申報放樣勘驗時拆除。

(三)設置於建築基地外之樣品屋應於該建造執照工程核發使用執照前拆除，但已依前條第三項規定重新申請建築許可及使用許可者，不在此限。

(四)已依前條第三項規定重新申請而未能於期限屆滿後三個月內取得使用許可者，應自行拆除樣品屋。

(五)明定如使用許可有無效、撤銷或廢止之情形時，亦應自行拆除。

二、明定樣品屋於使用期限屆滿前拆除，其

	原核發之使用許可失其效力。
<p>第九條 樣品屋違反本辦法規定，都發局得廢止其許可。</p>	<p>明定樣品屋違反本辦法規定，得廢止許可之規定。</p>
<p>第十條 臨時廣告之申請人為建造執照之起造人、變更使用執照或符合一定規模以下免辦變更使用執照之申請人。</p> <p>臨時廣告除應依本市廣告物設置相關規定辦理外，並應符合下列規定：</p> <p>一 樣品屋坐落建築基地或設置基地內樹立之臨時廣告，不得與其建築工程無關，高度不得逾六公尺；設置地點與建築線之距離不得小於其設立高度。</p> <p>二 建築工程之基地於施工期間之鷹架、護網或安全圍籬設置臨時廣告者，其材質以帆布為限。</p>	<p>一、第一項明定臨時廣告之申請人。</p> <p>二、第二項明定臨時廣告設置規定：</p> <p>(一)樣品屋坐落建築基地或設置基地內樹立之臨時廣告，其廣告內容應與其建築工程相關。</p> <p>(二)考量公共安全及消防救災，鷹架、護網或安全圍籬設置之臨時廣告材質限制為帆布。</p> <p>(三)建造執照基地內，於施工期間所設置之廣告物之相關安全檢討，已於提送該執照施工計畫時一併檢討簽證，故無需如第四款第二目規定，再次檢討簽證。另為美化市容，於安全圍籬綠化面積達三</p>

三 建造執照施工期間之鷹架或其護網、安全圍籬，不得設置與其建築工程無關之廣告。但安全圍籬綠化面積達三分之二以上者，不在此限。

四 變更使用執照或符合一定規模以下得免辦變更使用執照，其工程所搭設鷹架及其護網、安全圍籬，設置臨時廣告應符合下列規定：

(一) 以同一主題、整體設計之方式設置為限。

(二) 其材質及設置不得影響結構安全、消防救災及原有防火避難設施功能，並經建築師或專業技師檢討簽證負責。

(三) 經本市廣告物審議委員會審議

分之二以上者，得於施工期間之鷹架、護網或安全圍籬上設置與建築工程無關之廣告。

(四) 為鼓勵舊有房屋外牆更新，變更使用執照或外牆修繕開放核准搭設鷹架之工程，開放得以設置臨時性廣告物，爭取工程經費來源，減少政府補助支出，但應符合下列規定：

1. 考量帆布廣告設置之美觀，以同一主題、整體設計之方式設置為限。

2. 為維護辦理外牆變更，仍居住於室內之住戶安全，明定臨時廣告不得影響結構安全、消防救災及原有防火避難設施功能，且須建築師或專業技師檢討簽證。

3. 廣告內容應由本市廣告物審議委員審議通過，以符合廣告物管理規定。

通過。	
第十一條 本辦法施行前已依臺北市建築工程搭建樣品屋及設置臨時廣告管制措施規定辦理之樣品屋，除得依原規定程序辦理竣工、申報備查外，並得依本辦法規定申請展期或重新申請許可，原使用期限併入計算，使用總年限合計以五年為限。	明定本辦法施行前已依臺北市建築工程搭建樣品屋及設置臨時廣告管制措施規定辦理之樣品屋申請展延或重新申請，及使用年限計算規定。
第十二條 本辦法自發布日施行。	明定本辦法施行日期。