

## 新竹市建築工程搭建樣品屋管理要點

## 總說明

一、為維護新竹市（以下稱本市）不動產交易安全與消費者權益，新竹市政府自一百零九年起針對預售屋業者啟動聯合稽查作業，以提升預售屋買賣服務品質，落實購屋者保護政策，健全房市交易秩序。惟鑒於本市境內多數預售屋買賣場所（樣品屋），尚未納入管理體制，實有必要輔導並擴大納管範圍。為有效管理樣品屋，執行新竹市建築管理自治條例第三十六條第一項第四款規定，同時兼顧本市經濟發展、公共安全、公共交通、公共衛生、都市景觀，以「全面納管、就地輔導」為目標，採取簡化申請、專業簽證、實質管理，爰訂定本要點。

二、本案為新法。

三、其他縣市處理情形：

基隆市、新北市、臺北市、桃園市、新竹縣、臺南市、高雄市。

四、本要點共計十一點，其訂定說明如下：

第一點：說明立法目的。

第二點：說明樣品屋及樣品屋承造人定義及適用條件。

第三點：樣品屋之管理程序。

第四點：建築師就其專業技能方面簽證負責，以明確劃分權責。

第五點：申領樣品屋設置許可應備文件。

第六點：申領樣品屋臨時使用執照應備文件。

第七點：樣品屋之高度及退縮規定。

第八點：樣品屋之使用及拆除期限。

第九點：簡化樣品屋之拆除程序。

第十點：應維持樣品屋之合法使用與其構造及設備安全。

第十一點：視實際情形，仍應依其他目的事業法令規定申領許可。

## 新竹市建築工程搭建樣品屋管理要點

條 文	說 明
一、新竹市政府(以下稱本府)為有效管理新竹市(以下簡稱本市)建築工程搭建樣品屋,並執行新竹市建築管理自治條例第三十六條第一項第四款規定,特訂定本要點。	說明立法目的。
二、本要點用詞定義如下: (一)樣品屋:指專為銷售領有建造執照所興建房屋為目的之臨時建築物,作為接待、展示、行政及其相關附屬設施。 (二)樣品屋承造人:指為營造業或室內裝修業,以依法登記開業之營造廠商或室內裝修業為限。	說明樣品屋及樣品屋承造人定義及適用條件。
三、起造人於完成所銷售房屋之建造執照掛號申請程序後,即得申請樣品屋設置許可;於領得所銷售房屋之建造執照且樣品屋竣工後,始得申請臨時使用執照。 一張建造執照限申請設置一處樣品屋。	樣品屋之管理程序。
四、樣品屋之構造、消防設備及主要設備安全,應由開業建築師辦理設計、監造及簽證負責。樣品屋由承造人施工完竣後,應由開業建築師勘驗簽證,確認與核定工程圖樣相符後,且領得臨時使用執照始得使用。	建築師就其專業技能方面簽證負責,負完全責任,本府處於監督管理地位,以明確劃分權責。必要時,建築師得獲委託交由依法登記開業之專業工業技師負責辦理,建築師並負連帶責任。
五、申請樣品屋設置許可,應檢具下列文件: (一)申請書。 (二)建築師設計簽證負責表。 (三)所銷售房屋之建造執照影本(與所銷售房屋之建造執照併案申請者免附)。 (四)基地位置圖、平面圖、立面圖。 (五)土地權利證明文件。 (六)建築物地籍套繪圖及套繪管制證明(樣品屋位於所銷售房屋之建築基地內者免附)。	申領樣品屋設置許可應備文件。
六、申請樣品屋臨時使用執照,應檢具下列文件: (一)申請書。	申領樣品屋臨時使用執照應備文件。

<p>(二) 建築師勘驗簽證負責表。</p> <p>(三) 竣工平面圖及立面圖。</p> <p>(四) 各向立面、法定空地、防火間隔竣工照片。</p> <p>(五) 自行拆除切結書。</p>	
<p>七、樣品屋應符合下列規定：</p> <p>(一) 絕對高度不得超過申請設置地區建築物高度管制線，且不得超過十五公尺。</p> <p>(二) 依都市計畫法及建築法相關規定檢討建蔽率、退縮、留設院落、騎樓或無遮簷人行道。</p> <p>(三) 自基地境界線退縮留設之水平距離未達一點五公尺範圍內之外牆，應具有一小時以上防火時效，其牆上之開口應裝設具同等以上防火時效之防火門或固定式防火窗等防火設備。</p>	<p>樣品屋之高度及退縮規定。</p>
<p>八、樣品屋使用期限，至所銷售房屋領得使用執照之日止。但所銷售房屋之建造執照，因故失其效力時，其樣品屋臨時使用執照，應予以廢止。</p> <p>樣品屋使用期限屆滿前三個月內，得敘明原因，申請展期一次，期限為六個月。</p> <p>設置於建築基地外之樣品屋，得由其他建造執照之起造人，檢附第五點及第六點文件，申請續為其他案件銷售房屋使用，自領得其他案件臨時使用執照之日開始，重新起算使用期限。</p> <p>樣品屋使用期限屆滿或臨時使用執照廢止，申請人應自行拆除，自屆滿或廢止之翌日起三十日內未完成自行拆除者，依違章建築論處。</p>	<p>一、依據新竹市建築管理自治條例第三十六條第一項第四款規定：「…，發給臨時使用執照，並核定其使用期限，使用期滿由起造人自行拆除，…」，訂定樣品屋之使用期限及拆除期限。</p> <p>二、實務執行上，領得使用執照後，樣品屋亦繼續有供買賣雙方，辦理交屋、接待、驗屋、客訴、爭議處理等功能，故參依「預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項—十五、通知交屋期限—(一) 賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。」，起造人得視情況，敘明原因，延長使用期，申請延長一次，延長期間以一百八十日為限。</p> <p>三、又為達節能減廢效能，於拆除期限屆滿前，樣品屋之主要構造、室內隔間及設備等，得由其它建案依本要點申請繼續沿用。實務上，樣品屋位於所銷售房屋建築基地外者，亦存有轉讓由其他建造執照起造人重複利用之狀況。新承接人，仍應依本要點重新申請設置許可，由開業建築師勘驗簽證，確認與核定工程圖樣相符後，領得臨時使用執照始得重複使用。</p>
<p>九、樣品屋之拆除免申請拆除執照。</p>	<p>簡化樣品屋之拆除程序。</p>

<p>十、樣品屋所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。</p> <p>本府認有必要時，得隨時加以勘驗，發現下列情事之一者，應以書面通知樣品屋所有權人或使用人修改；必要時，得廢止或撤銷樣品屋之設置許可或臨時使用執照，並強制拆除：</p> <p>(一)妨礙都市計畫。</p> <p>(二)妨礙區域計畫。</p> <p>(三)危害公共安全。</p> <p>(四)妨礙公共交通。</p> <p>(五)妨礙公共衛生。</p> <p>(六)構造或位置或高度或面積與核定工程圖樣及說明書不符。</p> <p>(七)違反建築法其他規定或基於建築法所發布之命令。</p>	<p>樣品屋所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。</p>
<p>十一、適用本要點之樣品屋，僅不適用建築法有關建造執照、開工申報、勘驗申報、使用執照、拆除執照之相關規定。但涉及其他目的事業主管機關職掌者，起造人、或設計人、或監造人、或承造人，仍應取得其他目的事業主管機關許可。</p>	<p>樣品屋雖有不適用建築法部分相關規定，然應視實際情形，仍依其他目的事業法令規定申領許可。例如：樣品屋位於山坡地保育區，仍應依水土保持法相關規定辦理。</p>

副 本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

## 新竹市政府 函

300191

新竹市中正路120號

地址：300191新竹市中正路146號

承辦人：邱琬臻

電話：03-5282064

傳真：03-5269388

電子信箱：021053@ems.hccg.gov.tw

受文者：本府行政處（法制科）

發文日期：中華民國111年2月11日

發文字號：府都建字第1110029795號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明一

主旨：訂定「新竹市建築工程搭建樣品屋管理要點」，並自中華民國111年02月09日生效，請查照。

說明：

- 一、檢送「新竹市建築工程搭建樣品屋管理要點」新訂條文及相關表格1份。
- 二、旨揭修正案一併公告於本府都發處網頁（網址：<https://urban.hccg.gov.tw/ch/home.jsp?id=3&parentpath=0,1>）。

正本：中華民國全國建築師公會、社團法人新竹縣建築師公會、社團法人新竹市建築師公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、新竹縣不動產開發商業同業公會、新竹市不動產開發商業同業公會、臺灣區綜合營造業同業公會、臺灣區綜合營造業同業公會新竹縣辦事處、臺灣區綜合營造業同業公會新竹市辦事處、台灣省土木包工商業同業公會聯合會、新竹縣土木包工商業同業公會、新竹市土木包工商業同業公會、內政部營建署

副本：本府行政處（法制科）、都市發展處（處長室、使用管理科、建管科公告管理員、建築管理科）（均含附件）

市長 林智堅

本案依分層負責規定授權主管科長決行

### 新竹市建築工程搭建樣品屋管理要點

一、新竹市政府(以下稱本府)為有效管理新竹市(以下簡稱本市)建築工程搭建樣品屋，並執行新竹市建築管理自治條例第三十六條第一項第四款規定，特訂定本要點。

二、本要點用詞定義如下：

(一) 樣品屋：指專為銷售領有建造執照所興建房屋為目的之臨時建築物，作為接待、展示、行政及其相關附屬設施。

(二) 樣品屋承造人：指為營造業或室內裝修業，以依法登記開業之營造廠商或室內裝修業為限。

三、起造人於完成所銷售房屋之建造執照掛號申請程序後，即得申請樣品屋設置許可；於領得所銷售房屋之建造執照且樣品屋竣工後，始得申請臨時使用執照。

一張建造執照限申請設置一處樣品屋。

四、樣品屋之構造、消防設備及主要設備安全，應由開業建築師辦理設計、監造及簽證負責。樣品屋由承造人施工完竣後，應由開業建築師勘驗簽證，確認與核定工程圖樣相符後，且領得臨時使用執照始得使用。

五、申請樣品屋設置許可，應檢具下列文件：

(一) 申請書。

(二) 建築師設計簽證負責表。

(三) 所銷售房屋之建造執照影本(與所銷售房屋之建造執照併案申請者免附)。

(四) 基地位置圖、平面圖、立面圖。

(五) 土地權利證明文件。

(六) 建築物地籍套繪圖及套繪管制證明(樣品屋位於所銷售房屋之建築基地內者免附)。

六、申請樣品屋臨時使用執照，應檢具下列文件：

- (一) 申請書。
- (二) 建築師勘驗簽證負責表。
- (三) 竣工平面圖及立面圖。
- (四) 各向立面、法定空地、防火間隔竣工照片。
- (五) 自行拆除切結書。

七、樣品屋應符合下列規定：

- (一) 絕對高度不得超過申請設置地區建築物高度管制線，且不得超過十五公尺。
- (二) 依都市計畫法及建築法相關規定檢討建蔽率、退縮、留設院落、騎樓或無遮簷人行道。
- (三) 自基地境界線退縮留設之水平距離未達一點五公尺範圍內之外牆，應具有一小時以上防火時效，其牆上之開口應裝設具同等以上防火時效之防火門或固定式防火窗等防火設備。

八、樣品屋使用期限，至所銷售房屋領得使用執照之日止。但所銷售房屋之建造執照，因故失其效力時，其樣品屋臨時使用執照，應予以廢止。

樣品屋使用期限屆滿前三個月內，得敘明原因，申請展期一次，期限為六個月。

設置於建築基地外之樣品屋，得由其他建造執照之起造人，檢附第五點及第六點文件，申請續為其他案件銷售房屋使用，自領得其他案件臨時使用執照之日開始，重新起算使用期限。

樣品屋使用期限屆滿或臨時使用執照廢止，申請人應自行拆除，自屆滿或廢止之翌日起三十日內未完成自行拆除者，依違章建築論處。

九、樣品屋之拆除免申請拆除執照。

十、樣品屋所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備

安全。

本府認有必要時，得隨時加以勘驗，發現下列情事之一者，應以書面通知樣品屋所有權人或使用人修改；必要時，得廢止或撤銷樣品屋之設置許可或臨時使用執照，並強制拆除：

- (一) 妨礙都市計畫。
- (二) 妨礙區域計畫。
- (三) 危害公共安全。
- (四) 妨礙公共交通。
- (五) 妨礙公共衛生。
- (六) 構造或位置或高度或面積與核定工程圖樣及說明書不符。
- (七) 違反建築法其他規定或基於建築法所發布之命令。

十一、適用本要點之樣品屋，僅不適用建築法有關建造執照、開工申報、勘驗申報、使用執照、拆除執照之相關規定。但涉及其他目的事業主管機關職掌者，起造人、或設計人、或監造人、或承造人，仍應取得其他目的事業主管機關許可。