



臺中市臨時性建築物管理辦法 之房屋銷售展示中心解說

臺中市政府都市發展局 建造管理科

陳姿云 科長

113年01月17日

簡報大綱



什麼是臨時性建築物



修法內容概述



臨時性建築物的生命週期



修法後之執行方式說明

一、什麼是臨時性建築物

法規依據

□ 建築法第99條

左列各款經直轄市、縣（市）主管建築機關許可者，得不適用本法全部或一部之規定：

- 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、航空站等範圍內之雜項工作物。
- 五、興關公共設施，在拆除剩餘建築基地內依規定期限改建或增建之建築物。
- 六、其他類似前五款之建築物或雜項工作物。

前項建築物之許可程序、施工及使用等事項之管理，得於建築管理規則中定之。

□ 仍應符合都市計畫法之規定。

一、什麼是臨時性建築物

► 使用時間限制

依據建築法申請
之合法建築物

無使用時間限制之規定。

臨時性建築物

依各類型臨時性建築物，
規定有使用時間限制。

一、什麼是臨時性建築物

▶ 臨時性建築物種類

□ 依據「臺中市臨時性建築物管理辦法」第三條，分為以下 **6** 類：

第一類

民俗活動
慈善公益
宗教慶典、
體育競技、
育樂休閒、
商品展售、
藝文展演、

第二類

競選總部

第三類

樣品屋
房屋銷售展示中心

第四類

鐵絲網圍籬
高度在 2.4 m 以下之

第五類

路外停車場之總樓地板面積
6 m² 以下票亭或
高度 2.4 m 以下圍籬

第六類

或都發局公告供短期使用
目的事業主管機關核准

二、修法內容概述

正本

檔 號：
保存年限：

臺中市政府 令

發文日期：中華民國112年12月19日
發文字號：府授法規字第1120370781號
附件：

修正「臺中市臨時性建築物管理辦法」
附修正「臺中市臨時性建築物管理辦法」

市長 盧秀燕



□ 112年12月19日府授法規字第1120370781號令修正通過。

□ 依臺中市法規標準自治條例第19條，於112年12月21日生效。

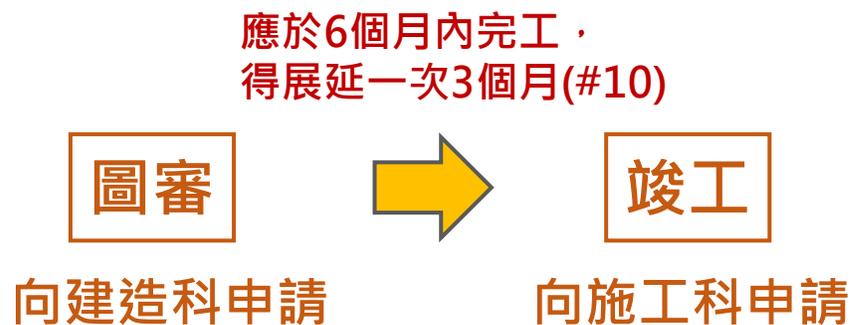
二、修法內容概述

類型樣態	<ul style="list-style-type: none"> □ 第五類之票亭增訂適用範圍(<u>總樓地板面積6平方公尺以下</u>)。 □ 刪除第一類未定著於土地者應申請臨時性建築之規定。
搭建時可建築位置	<ul style="list-style-type: none"> □ 第三類搭建於施工中之基地時，放寬為得搭建至<u>申報放樣勘驗</u>前。
設置樣式	<ul style="list-style-type: none"> □ 第三類樓層規模放寬至<u>二層樓</u>，並<u>刪除總樓地板面積限制</u>。 □ 第六類增訂倘為<u>A類</u>及<u>B類</u>者，應檢討<u>建築物防火及防火避難設施</u>規定。
申請程序及應附文件	<ul style="list-style-type: none"> □ 申請書件改為<u>附表</u>呈現。 □ 第三類申請程序修正為於<u>施工前報備查</u>，並於<u>竣工後一次報竣</u>。
使用期限及續用規定	<ul style="list-style-type: none"> □ 使用期限放寬： <ul style="list-style-type: none"> ● 第三類使用期限修正為<u>2年</u>，得展延<u>1次</u>，合計不得超過<u>4年</u>。 ● <u>配合重大建設或重大政策</u>經專案核准，得展延至合計不超過<u>十年</u>。 ● 新法修正後，<u>原領使用許可</u>者得報<u>備查</u>後<u>適用修正後期限</u>。 □ 得申請永久性建築許可。 □ 得重新申請續用一次。 □ 第三類於屆期前有<u>承接需求</u>者，得報備查承接使用。
加強管理	<ul style="list-style-type: none"> □ 明定<u>違反使用者</u>得<u>限期改善</u>，並廢止臨時使用許可。

三、臨時性建築物的生命週期

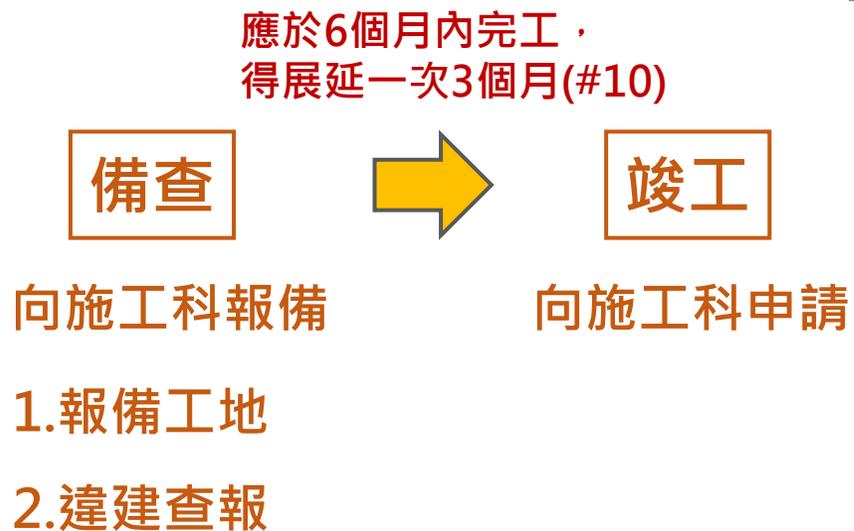
二階段 (圖審+竣工)

第一類
第二類
部分第六類



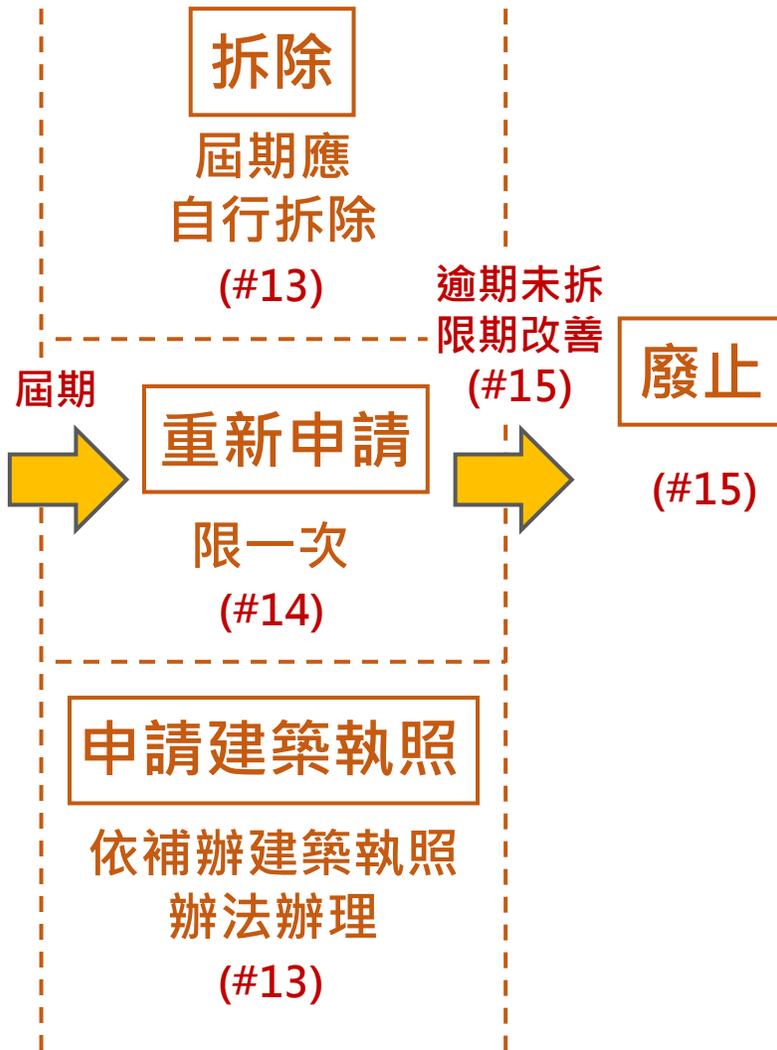
一階段 (一次報竣)

第三類
第四類
第五類
部分第六類



使用

依使用期限及
展延規定使用
(#12)



四、修法後之執行方式說明

□ 步驟 1：施工前報備查

第9條：「搭建**第三類**至第五

類臨時性建築物者，應檢附

附表一所列書圖文件**報都發**

局備查。」

施工前，檢具**自行拆除切結書**及**興建計畫**，**報都發局(施工科)備查**。

附表一：

臨時性建築物類型	第一類	第二類	第三類	第四類	第五類	第六類
應檢附書圖文件						
一、目的事業主管機關載明建築物用途及使用期限之核准證明文件。	●	●				●/△
二、土地使用權利證明文件。	●	●				●
三、基地現況圖、位置圖、配置圖及基地現況照片。	●	●				●
四、設施平面圖、立面圖、剖面圖及細部構造材料圖。	●	●				●
五、不適用建築法全部規定或部分規定之條款及其理由說明書。	●	●				●
六、臺中市政府消防局審查核准之消防設備圖說。	●	●				●
七、自行拆除切結書。	●	●	△	△	△	●/△
八、興建計畫。			△	△	◎/△	●/△
九、其他必要之設備圖說。	●	●				●

四、修法後之執行方式說明

□ 步驟 2：搭建施工

施工時，注意應符合**設置規定**：

第4條及第5條：

- ◆ **騎樓、無遮簷人行道、前院、後院、開放空間**依臺中市騎樓及無遮簷人行道設置標準及都市計畫規定辦理。
- ◆ **搭建一層樓者**：
 - ① **主要構造**以鋼（鐵）構造、鋁合金、冷軋型鋼構造為限。
 - ② 基地內**土方**維持平衡，**開挖深度**不得超過1.5公尺，且**不得建造地下室**。
- ◆ **搭建二層樓者**：**走廊寬度、樓梯數量、步行距離、防火區劃及防火構造**依建築技術規則規定辦理。
- ◆ **簷高**不得超過十二公尺。
- ◆ 採**非防火構造**者，由基地境界線退縮三公尺以上，一基地內二幢建築物間留設淨寬六公尺以上之**防火間隔**。

四、修法後之執行方式說明

□ 步驟 2：搭建施工

施工時，注意**搭建地點**：

- ① 搭建於**未套繪之土地**(即未取得建築許可前之空地)。
- ② 搭建於領有建照之土地(**有套繪之土地**)，但僅限於**放樣勘驗前**。
- ③ 施工計畫書載明作**工務所**使用者，得坐落於**原建築工程基地**。

參照條文：

第5條：「...僅得搭建於未取得建築許可前之空地上。但領有建造執照且**申報放樣勘驗前拆除**者，不在此限。」

第13條：「臨時性建築物應於使用期限屆滿或臨時使用許可廢止翌日起三日內自行拆除完畢。...坐落原建築工程基地之第三類臨時性建築物，其**施工計畫書載明作為原建築工程之工務所使用**，並經都發局同意者，不受第一項規定之限制。」

四、修法後之執行方式說明

□ 步驟 2：搭建施工

施工時，注意**搭建時間**：

施工前報都發局備查後，應於**六個月**內取得臨時使用許可，
必要時得申請**展延一次**，並以**三個月**為限。

參照條文：

第10條：「取得搭建許可或依前條規定經都發局備查者，應自取得搭建許可或備查之日起六個月內取得臨時使用許可，必要時得申請展延一次，並以三個月為限。但第六類臨時性建築物得依目的事業主管機關核准期限取得臨時使用許可。搭建許可未依前項規定申請展期，或已逾展期期限仍未取得臨時使用許可者，其自規定得展期期限屆滿之日起，失其效力。」

四、修法後之執行方式說明

□ 步驟3：施工完竣後，申請臨時使用許可

第11條：「臨時性建築物**施工完竣後**，起造人應填具申請書，並檢附附表二所列書圖文件**向都發局申請核發臨時使用許可**，並負建築物管理維護之責。」

附表二：

施工完竣後，起造人應填具申請書及●書圖文件申請臨時使用許可。

施工完竣後，檢具下列書件，向都發局(施工科)申請臨時使用許可：

- 土地使用權利證明文件
- 基地現況圖、位置圖、配置圖及基地現況照片
- 設施平面圖、立面圖、剖面圖及細部構造材料圖
- 不適用建築法全部規定或部分規定之條款及其理由說明書
- 臺中市政府消防局審查核准之消防設備圖說
- 經建築師簽證之防火避難計畫書、圍牆圖說
- 建築師勘驗與申請圖說相符之證明
- 結構安全證明書
- 銷售建築物之建照影本、於基地出入口設置標示牌之照片、投保公共意外責任險證明文件
- 各向竣工立面照片
- 臺中市政府消防局竣工查驗核准之文件

臨時性建築物類型	第一類	第二類	第三類	第四類	第五類	第六類
應檢附書圖文件						
一、目的事業主管機關載明建築物用途及使用期限之核准證明文件。					●	●
二、土地使用權利證明文件。			●/★	●	●	●
三、基地現況圖、位置圖、配置圖及基地現況照片。			●/★	●	●	●
四、設施平面圖、立面圖、剖面圖及細部構造材料圖。			●/★	●	●	●
五、不適用建築法全部規定或部分規定之條款及其理由說明書。			●/★	●	●	●
六、臺中市政府消防局審查核准之消防設備圖說。			●/★			●
七、其他必要之設備圖說。			◇			◇
八、經建築師簽證之下列書圖文件： (一)防火避難計畫書。 (二)有圍牆者，其圖說。			●/★			
九、搭建許可證明。	●	●				
十、建築師勘驗與申請圖說相符之證明。	●	●	●/★			●
十一、結構安全證明書。	●	●	●		●	●
十二、銷售建築物之建造執照影本及於基地出入口明顯處所設置標示牌之照片及使用期限內投保符合臺中市公共營業場所強制投保公共意外責任險自治條例規定最低投保金額之公共意外責任險證明文件。			●/★			
十三、各向竣工立面照片。	●	●	●/★	●	●	●
十四、臺中市政府消防局竣工查驗核准之文件。	●	●	●/★			●

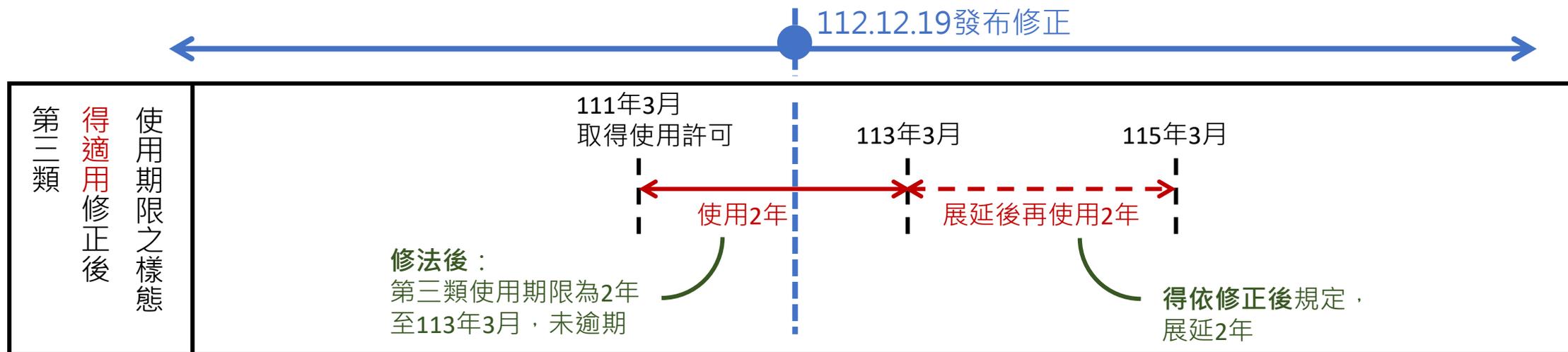
四、修法後之執行方式說明

□ 步驟4：依使用期限規定，合法使用

使用時，注意使用時間：2+2年

第12條：「**第三類**及第四類使用期限以**二年**為限，期限屆滿十五日前得向都發局申請**展延一次**，合計不得超過**四年**」

修正發布前已取得臨時使用許可者，適用修正後使用期限之適用範圍



第12條：「本辦法中華民國112年12月19日修正發布前，已取得臨時使用許可之建築物，其使用期限依修正後規定計算未逾期者，經目的事業主管機關同意，且報都發局備查後，得適用修正後之使用期限規定。」

四、修法後之執行方式說明

□ 步驟4：依使用期限規定，合法使用

使用時，注意應符合使用用途：

第15條：「臨時性建築物經目的事業主管機關認定未依原許可用途使用者，都發局得限期改善，屆期仍未改善，得廢止其臨時使用許可。」

使用時，有承接使用需求者，得報備查：

第14條：「第三類臨時性建築物於本辦法第12條規定之期限屆滿前，有承接使用需求變更室內隔間而不變更位置、面積、高度者，得檢附附表二所列書圖文件報都發局備查；無涉及變更室內隔間者，得僅檢附變更銷售建築物之建造執照。」

附表二：第三類有承接使用需求變更室內隔間而不變更位置、面積、高度者，得檢附★書圖文件報都發局備查。

臨時性建築物類型	第一類	第二類	第三類	第四類	第五類	第六類
應檢附書圖文件						
一、目的事業主管機關載明建築物用途及使用期限之核准證明文件。					●	●
二、土地使用權利證明文件。			●/★	●	●	●
三、基地現況圖、位置圖、配置圖及基地現況照片。			●/★	●	●	●
四、設施平面圖、立面圖、剖面圖及細部構造材料圖。			●/★	●	●	●
五、不適用建築法全部規定或部分規定之條款及其理由說明書。			●/★	●	●	●
六、臺中市政府消防局審查核准之消防設備圖說。			●/★			●
七、其他必要之設備圖說。			◇			◇
八、經建築師簽證之下列書圖文件： (一)防火避難計畫書。 (二)有圍牆者，其圖說。			●/★			
九、搭建許可證明。	●	●				
十、建築師勘驗與申請圖說相符之證明。	●	●	●/★			●
十一、結構安全證明書。	●	●	●		●	●
十二、銷售建築物之建造執照影本及於基地出入口明顯處所設置標示牌之照片及使用期限內投保符合臺中市公共營業場所強制投保公共意外責任險自治條例規定最低投保金額之公共意外責任險證明文件。			●/★			
十三、各向竣工立面照片。	●	●	●/★	●	●	●
十四、臺中市政府消防局竣工查驗核准之文件。	●	●	●/★			●

四、修法後之執行方式說明

□ 步驟5：使用期滿，依規拆除/申請永久性建築/重新申請一次

使用期滿，應依規自行拆除：

第13條：「臨時性建築物應於**使用期限屆滿**或**臨時使用許可廢止**翌日起三日內**自行拆除**完畢。...前項臨時性建築物**逾期未拆除者**，依臺中市建築管理自治條例第六十三條第一項第四款規定**強制拆除**，所需費用由起造人或建築物所有權人負擔。」

使用期滿，申請永久性建築許可：

第13條：「臨時性建築物之起造人或建築物所有權人於**使用期限屆滿前**，得準用臺中市建築物**補辦建築執照**辦法規定向都發局**申請建造執照**。申請人應於**期限屆滿前一個月內辦理圖說審查完竣**；逾期者依第二項規定辦理。」

申請永久性建築許可，以補照方式辦理，並應於屆期前一個月內完成建照圖說審查。

四、修法後之執行方式說明

□ 步驟5：使用期滿，依規拆除/申請永久性建築/重新申請一次

使用期滿，重新申請一次：

第14條：「臨時性建築物使用期限屆滿後，有續為使用需求者，應於使用期限屆滿前，依本辦法重新申請並取得臨時性建築物使用許可；重新申請次數以一次為限，且使用期限自原核准期限屆滿之日接續起算。」

「第一項逾使用期限辦理重新申請者，以違反建築法第二十五條規定論處。」

重新申請一次，應於屆期前取得臨時性建築物許可，逾期辦理重新申請者，依違反建築法第25條擅自建造，予以裁處。



簡報結束

感謝聆聽