新竹市建築工程搭建樣品屋管理要點草案總說明

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草案

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：指專為銷售本市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，建築師得複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。 （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	申領樣品屋臨時使用執照應備文件。

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）依建築技術規則建築設計施工編規定留設防火間隔。	樣品屋之高度及退縮規定，並類推適用建築法第十三條第一項，有關建築物層數，五層(十五公尺)之高度限制。
八、樣品屋使用期限，至所銷售房屋領得使用執照之日止，使用期滿由起造人自行拆除。 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，應即併同失效，並自失效之日起三十日內完成自行拆除。 設置於建築基地外之樣品屋，得由其他建造執照之起造人，檢附第五點文件，申請續為其他案件銷售房屋使用，不受前二項使用期限及拆除之限制。 樣品屋逾使用期限未完成自行拆除者，依違章建築論處。	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。 二、又為達節能減廢效能，於所銷售房屋領得使用執照後，拆除期限屆前，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。
九、樣品屋之拆除免申請拆除執照。	簡化樣品屋之拆除程序。
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。	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。

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。	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。