

檔 號：

保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號

承辦人：辛冠儀

電話：02-27208889轉8517

電子信箱：bml757@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國107年6月21日

發文字號：北市都授建字第10712687500號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：內政部函(578110_10712687500_1_ATTACHMENT1.pdf)

主旨：函轉內政部釋示有關民宿業者欲申請變更客房數為6間以上者，就審查所涉及建築法令疑義一案函件影本，請查照轉知貴會會員。

說明：

- 一、依內政部107年6月5日內授營建管字第1070809566號函辦理。
- 二、本案納入本局107年內政部建築法令函釋彙編第032號，目錄第一組編號第21號。
- 三、網路網址：www.dba.tcg.gov.tw。

正本：臺北市建築師公會、中華民國全國建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會

副本：

裝

訂

線

內政部 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營建署)

聯絡人：蔡瑞艇

聯絡電話：02-87712698

電子郵件：104042@cpami.gov.tw

傳真：02-87712709

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國107年6月5日

發文字號：內授營建管字第1070809566號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明一、六(1071213946_107D2018802-01.pdf、1071213946_107D2018803-01.pdf)

主旨：有關貴局106年11月14日修正發布民宿管理辦法，民宿業者欲申請變更客房數為6間以上者，就審查所涉及建築法令疑義1案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本部營建署案陳貴局107年4月9日觀宿字第1070600327號(如附件1)、107年5月21日觀宿字第1070600528號、桃園市政府建築管理處107年4月6日桃建使字第1070017779號函辦理。
- 二、按建築法第73條第2項、第3項規定：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」、「前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣(市)主管建築機關定之。」，另按建築

請 工 股

0605/11540

第1頁

共3頁

蔡 瑞 艇

臺北市政府 1070605



AAAA10712687500

物使用類組及變更使用辦法第2條第2項之「附表二、建築物使用類組使用項目舉例」，「民宿（客房數六間以上）」歸屬H-1類組、「民宿（客房數五間以下）」歸屬H-2類組。

三、次按建築物使用類組及變更使用辦法第3條、第4條規定：「建築物變更使用類組時，除應符合都市計畫土地使用分區管制或非都市土地使用管制之容許使用項目規定外，並應依建築物變更使用原則表如附表三辦理。」、「建築物變更使用類組規定檢討項目之各類組檢討標準如附表四。」，依前開「附表三、建築物變更使用原則表」H-2類組變更為H-1類組應符合通風、日照、採光、防音、停車空間及「公共建築物」無障礙設施之檢討項目，其餘項目免檢討。

四、查身心障礙者權益保障法第57條、建築技術規則建築設計施工編第167條規定業針對「公共建築物」及活動場所明訂規劃設置無障礙設備及設施之相關規定。另查建築技術規則建築設計施工編第170條規定，「公共建築物」之適用範圍：「H-1：1.樓地板面積未達五百平方公尺之下列場所：護理之家、屬於老人福利機構之長期照護機構。2.老人福利機構之場所：養護機構、安養機構、文康機構、服務機構。」、「H-2：1.六層以上之集合住宅。2.五層以下且五十戶以上之集合住宅。」。

五、綜上，旨揭「民宿（H-1、H-2）」之變更，請依上開相關法令規定辦理。另涉公共安全檢查申報者依建築法第77條、建築物公共安全檢查簽證及申報辦法相關規定辦理。



裝

六、本部於107年4月24日發布解釋令（如附件2，略以）：「集合住宅、住宅任一住宅單位（戶）之任一樓層分間為『六個以上』使用單元（不含客廳及餐廳）或設置『十個以上』床位之居室者，其使用類組歸屬建築物使用類組及變更使用辦法第二條所定『H-1』組，並屬建築法第五條所稱供公眾使用之建築物。」，針對高密度性質之空間加強建築物安全管理，以維護民眾居住安全。有關貴局建議研修將「H-2：民宿（客房數五間以下）」修正為客房數八間以下、「H-1：民宿（客房數六間以上）」修正為客房數九間以上1節，考量維護建築物及民眾居住之公共安全，目前尚不宜考量修正上開規定。

七、另有關農舍是否得以申請客房數6間以上之民宿1節，副本抄送行政院農業委員會，敬請就涉關貴管部分依權責卓處逕復。

正本：交通部觀光局

副本：立法委員楊曜國會辦公室、行政院農業委員會、6直轄市政府、臺灣省14縣(市)政府、金門縣政府、連江縣政府、經濟部加工出口區管理處、科技部新竹科學工業園區管理局、科技部中部科學工業園區管理局、科技部南部科學工業園區管理局、交通部高速公路局、經濟部水利署臺北水源特定區管理局、行政院農業委員會屏東農業生物技術園區籌備處、墾丁國家公園管理處、玉山國家公園管理處、陽明山國家公園管理處、太魯閣國家公園管理處、雪霸國家公園管理處、金門國家公園管理處、海洋國家公園管理處、台江國家公園管理處、本部營建署(建築管理組)(均含附件)

2018-06-05
交 14:24:48 章

線

內政部 令



發文日期：中華民國107年4月24日
發文字號：台內營字第1070803969號

有關建築法第五條與建築物使用類組及變更使用辦法第二條規定之解釋如下，並自即日生效：

- 一、集合住宅、住宅任一住宅單位（戶）之任一樓層分間為六個以上使用單元（不含客廳及餐廳）或設置十個以上床位之居室者，其使用類組歸屬建築物使用類組及變更使用辦法第二條所定H-1組，並屬建築法第五條所稱供公眾使用之建築物。
- 二、使用單元指住宅單位（戶）內具有門扇及壁體之臥室、儲藏、廚房及其他類似高密度性質之空間。

部長 葉俊榮

森 竹 葉 草

內政部 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營建署)

聯絡人：吳芷恩

聯絡電話：02-87712879

電子郵件：kbwu07@cpami.gov.tw

傳真：02-87712709

10556

臺北市松山區八德路2段342號

受文者：建築管理組

發文日期：中華民國107年4月24日

發文字號：台內營字第10708039692號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：有關集合住宅、住宅（原H-2類組建築物供特定人長期住宿之場所）任一住宅單位（戶）之任一樓層分間為6個以上使用單元（不含客廳及餐廳）或設置10個以上床位之居室者，其供公眾使用建築物及建築物使用類組認定1案，業經本部以107年4月24日台內營字第1070803969號令發布，檢送發布令1份，相關規定如說明，請查照轉知。

說明：

- 一、集合住宅、住宅任一住宅單位（戶）之任一樓層分間為6個以上使用單元（不含客廳及餐廳）或設置10個以上床位之居室者，其使用類組歸屬H-1組，並屬建築法所稱供公眾使用之建築物。使用單元指住宅單位（戶）內具有門扇及壁體之臥室、儲藏、廚房及其他類似高密度性質之空間。
- 二、前揭建築物辦理建築物室內裝修許可時，須符合建築技術規則建築設計施工編相關規定擇要如下：
 - (一)依建築技術規則建築設計施工編第86條規定，分間牆構造依下列規定：「二、建築物使用類組為……H-1

交通部觀光局 函

地址：10694臺北市忠孝東路4段290號9樓

聯絡人：李中彥

聯絡電話：(02)2349-1500#8524

傳真：(02)27739297

電子信箱：xyz123@tbroc.gov.tw

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國107年4月9日

發文字號：觀宿字第1070600327號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：為民宿管理辦法106年11月14日修正發布，民宿業者欲申請變更客房數為6間以上者，就審查所涉及建築法令疑義案，請惠予協助釋疑，請查照惠復。

說明：

一、按民宿管理辦法係90年制定，規定一般民宿客房數1至5間、特色民宿客房數6至15間；查當時「建築物使用類組及變更使用辦法」規定民宿不論客房數均屬「H2」類組，免辦理公共安全檢查及申報，嗣內政部100年9月修訂該規定，將客房數6間以上民宿之類組由「H2」修正為「H1」，除建築物本身須符合「H1」類組之規範，通過申請後，每2年或4年（視其面積）須辦理公共安全檢查及申報，合先敘明。

二、次查交通部106年11月14日修正發布民宿管理辦法，將一般民宿客房數調整至8間，原經營客房數5間以下之既有民宿欲變更為6間以上，各縣市政府之觀光單位受理申請後，均移請府內建管單位依據建築法令協助審查建築物部分，而其審查做法及標準有以下疑義：

(一)建築物使用執照之用途是否須先變更「H1民宿」，始得申請變更客房數至6間以上。

(二)就前述使用執照之用途如須先由「H2住宅」變更為「H

建築管理組



1070025659

1 民宿」，始得申請變更客房數至6間以上者，其建築物須檢討之項目及標準為何。

(三)再查「建築物使用類組及變更使用辦法」100年9月修正，僅針對「住宅」做民宿使用，增訂「H1 民宿」與「H2 民宿」之區分，而就「農舍」做民宿使用，未區分為「H1」與「H2」，亦即僅有「H2 農舍」、無「H1 農舍」，是否即不得以農舍申請客房數6間以上之民宿。

三、除上開疑義待釐清之外，另就「建築物使用類組及變更使用辦法」於100年9月修訂時，將客房數6間以上民宿歸屬為「H1」類組一節，如係參照當時民宿管理辦法規定6間以上民宿為「特色民宿」，今一般民宿客房數已調整至8間以下，考量不同法令對於經營規模做一致性規範，爰建議貴署研議修正「建築物使用類組及變更使用辦法」將客房數8間以下之民宿改為歸屬「H2」類組，達9間以上者，始歸屬為「H1」類組。

正本：內政部營建署

副本：各縣市政府、行政院農業委員會水土保持局

電 2018/04/09 文
交 11:54:00 章

建築管理組



1070025659

內政部營建署