

檔 號：  
保存年限：

## 臺北市政府都市發展局 令

發文日期：中華民國103年1月27日  
發文字號：北市都建字第10263702100號



訂定「臺北市建築物樓層高度採複層式樓板設計處理原則」，並自103年2月17日生效。

附「臺北市建築物樓層高度採複層式樓板設計處理原則」。

局長 邊泰明

## 臺北市建築物樓層高度採複層式樓板設計處理原則

一、為防範複層式樓板設計損害消費者及建築開發業者之權益，除應依臺北市建築物樓層高度及夾層挑空設計管理規則辦理外，依下列原則辦理：

（一）起造人應切結不得違規加設夾層。

（二）應依「臺北市建造執照申請有關特殊結構委託審查原則」辦理結構外審；除依建築技術規則建築構造編第17條規定檢討樓地板用途類別外，最低活載重均不得小於300公斤/平方公尺。

（三）於建造執照、使用執照之注意事項附表、公寓大廈管理規約及執照圖說加註：「建築物樓層高度採複層式樓板設計，不得任意設置夾層，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代」。

（四）辦理預售者，逐戶簽訂告知條款文件後，始得核發使用執照。

二、已核准之建造執照於辦理變更設計時，如變更內容涉及樓層高度調整或變動時，一併勸導改善。

## 臺北市建築物樓層高度採複層式樓板設計處理原則

### 條文說明

| 條文內容                                                                                                                                                                                                                    | 說明                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>一、 為防範複層式樓板設計損害消費者及建築開發業者之權益，除應依臺北市建築物樓層高度及夾層挑空設計管理規則辦理外，依下列原則辦理：</p> <p>（一）起造人應切結不得違規加設夾層。</p> <p>（二）應依「臺北市建造執照申請有關特殊結構委託審查原則」辦理結構外審；除依建築技術規則建築構造編第17條規定檢討樓地板用途類別外，最低活載重均不得小於 300 公斤/平方公尺。</p> <p>（三）於建造執照、使用執照</p> | <p>一、 邇來本市建造執照申請案，常有起造人委託設計人將建築物樓層高度採複層式樓板設計，惟因該複層式樓板設計易產生住戶擅自加設夾層而違反建築法令，預售或產權移轉時亦產生購屋糾紛，在建商規避責任下恐有消費者爭議，且日後建築管理上該違規夾層無法有效管理；另在結構上亦可能因超載致有結構安全之疑慮等等諸多弊端叢生。</p> <p>二、 又查建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 13 款：「樓層高度：自室內地板面至其直上層地板面之高度；最上層之高度，為至其天花板高度。但同一樓層之高度不同者，以其室內樓地板面積除該樓</p> |

之注意事項附表、公寓大廈管理規約及執照圖說加註：「建築物樓層高度採複層式樓板設計，不得任意設置夾層，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代」。

(四) 辦理預售者，逐戶簽訂告知條款文件後，始得核發使用執照。

層容積之商，視為樓層高度。」。

又同條第 164 條之 1 規定：「住宅、集合住宅等類似用途建築物樓板挑空設計者，挑空部分之位置、面積及高度應符合左列規定：……

四、同一戶空間變化需求而採不同樓板高度之複層式構造設計時，其樓層高度最高不得超過四・二公尺。……」，其中雖有規定同一戶空間採複層式設計最高不得超過 4.2 公尺，各樓層高度不得超過 3.6 公尺之規定，惟樓層高度係採平均計算，無法實際有效杜絕擅自加設夾層之疑慮。

三、 為防範複層式樓板設計損害消費者及合法建築開發業者之權益，先採個案行政指導及勸導方式檢討辦理，後續將另案研議修訂「臺北市建築物樓層高度及夾層挑空設計管理規則」等相關法令，

|                                                      |                                                                                               |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                      | 以符法制。                                                                                         |
| <p>二、 已核准之建造執照於辦理變更設計時，如變更內容涉及樓層高度調整或變動時，一併勸導改善。</p> | <p>為維護消費者權益及符合建管法令，杜絕違規夾層之設置，將勸導起造人、設計人依前開原則檢討辦理，已核准之建造執照於辦理變更設計時，如變更內容涉及樓層調整或變動時，一併勸導改善。</p> |