

新北市政府工務局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號5樓

承辦人：邱聖幃

電話：(02)29603456 分機5816

傳真：(02)29678534

電子信箱：ah2945@ntpc.gov.tw



110

臺北市信義區基隆路二段51號13樓

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國105年9月12日

發文字號：新北工建字第1051778256號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：為加強建築物變更使用管制，關於辦理變更使用執照（或建築物一定規模以下免辦理變更使用執照）及室內裝修（或簡易室內裝修）申請案件檢討方式，詳如說明段，請貴公會轉知所屬會員知悉並確實依規定辦理，請查照。

說明：

- 一、查依建築法第1條規定（略以）：「為實施建築管理，以維護公共安全、公共交通、公共衛生及增進市容觀瞻為確保建築物之公共安全...。」，先予敘明。
- 二、經查依建築技術規則建築設計施工編第1條第1項第24款規定（略以）：「分戶牆：分隔住宅單位與住宅單位或住戶與住戶或不同用途區劃間之牆壁。」；同法第86條規定（略以）：「分戶牆及分間牆構造依左列規定：一、連棟式或集合住宅之分戶牆，應以具有一小時以上防火時效之牆壁及防火門窗等防火設備與該處之樓板或屋頂形成區劃分隔...。」，併以敘明。
- 三、次查依建築物室內裝修管理辦法第33條規定（略以）：「申請室內裝修之建築物，其申請範圍用途為住宅或申請樓層之樓地板面積符合下列規定之一，...一、十層以下樓層及地下室各層，室內裝修之樓地板面積在三百平方公尺以下者。」



二、十一層以上樓層，室內裝修之樓地板面積在一百平方公尺以下者。前項裝修範圍貫通二層以上者，應累加合計，且合計值不得超過任一樓層之最小允許值。...」。

四、復查依新北市政府辦理建築物一定規模以下免辦理變更使用執照要點（以下簡稱「免變要點」）第6點規定：「建築物依本要點申請免辦理變更使用執照者，其申請應以戶為單位或已具有一小時防火時效之防火牆或防火門窗區劃為使用範圍，其面積不得逾附表一所規定之使用面積及規模。」，業已明文規定。

五、鑑於申請人為符合「免變要點」之使用面積限制，誤認得以透過先將各戶分別依「免變要點」申辦變更使用類組完成後，再行辦理分戶牆、樓地板變更（改以防火門、防火鐵捲門等區劃原不連通之處）或當戶內刻意利用區劃方式縮小申請使用範圍情事，實欠合理且易有建築物公共安全之虞，爰本局為維建築物公共安全，對類似案件審查執行方式如下：

（一）涉及各戶變更為連通之類似情形：關於建築物原各戶先分別依「免變要點」申辦變更使用類組完成後，再行辦理變更各戶間之分戶牆或打通樓地板以連通不同戶使用空間之案件，應確認申請變更使用範圍（各戶連通後之面積且含夾層）是否已超過「免變要點」之使用面積限制，倘已不符該要點之規定，應核實辦理變更使用執照，並依消防法令之規定，檢討場所之消防安全設備。

（二）涉及申請使用範圍之認定原則：為符合「免變要點」及「建築物室內裝修管理辦法」之使用面積限制，建築物之當戶內透過區劃方式縮小申請使用範圍案件，基於維護建築物之公共安全，其申請時仍依「應以戶或原使用執照核准之區劃範圍為單位」之原則，檢討申請面積，倘已不符前述規定之限制，應核實辦理變更使用執照，並依消防法令之規定，檢討場所之消防安全設備。

(三)涉及變更防火區劃之區劃方式：倘建築物僅以設置防火鐵捲門等方式變更區劃，因無法確保日常管理均形成實質區劃分隔。是以類似案件之區劃，仍應依「建築技術規則」所定之牆壁及防火門窗等防火設備檢討設置。

正本：新北市建築師公會、臺北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會、
台北市不動產開發商業同業公會、新北市室內設計裝修商業同業公會
副本：新北市政府工務局使用管理科

局長朱惕之

