

臺北市政府都市發展局 函

地址：110臺北市信義區市府路1號2樓
承辦人：張瑜娟
電話：02-27208889或1999轉2774
傳真：27238933
電子信箱：ac3931@gov.taipei



受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國112年11月21日

發文字號：北市都授建字第1126185463號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：臺北市集合住宅之公寓大廈室內裝修涉及不當裝修成多間套房管理措施彙整表
(28969691_1126185463_1_ATTACH1.pdf)

主旨：有關本市集合住宅之公寓大廈室內裝修涉及不當裝修成多間套房管理措施，歷年函釋整理如附件，請貴公會轉知所屬會員知照。

說明：

- 一、依本局99年10月5日北市都建字第09964394300號函、100年7月26日北市都建字第10064186700號函、105年2月2日北市都建字第10564039700號函及105年6月28日北市都授建字第10564302900號函續辦。
- 二、為遏止集合住宅公寓大廈建築物不當裝修情事，以維護全體區分所有權人之生活品質與共同利益，本市集合住宅申請裝修成多間套房及增設變更兩間(含)以上浴室、廁所案件，應依本局上開函示規定辦理。然本市集合住宅之公寓大廈室內裝修涉及不當裝修成多間套房管理措施已經歷多次函釋及補充，故彙整歷年規定如附件表格。
- 三、本案納入本局112年臺北市建築管理法規彙編第112065號，目錄第三組編號第014號。



正本：臺北市建築師公會、中華民國室內裝修專業技術人員學會、台北市室內設計裝修商業同業公會

副本：電
交 2023/11/21 18:39:09 文
章 換



裝

訂



線

**臺北市集合住宅之公寓大廈室內裝修涉及不當裝修成多間套房管理措施
彙整規定(112.11表格)**

項次	項目	規定	公文來源
1	本市集合住宅之公寓大廈室內裝修涉及增設2間(含)以上廁所、浴室，造成分間牆變更者，除應依「建築物室內裝修管理辦法」之規定申請審查許可外，並應按下列規定辦理，不符規定者，不予核准：	<p>檢附直下層所有權人同意書。若屬同一所有權者，應出具建築物權利證明文件。但裝修案址位於一樓，且其直下層非供住宅使用者，得不受此限。</p> <p>檢附「台灣電力公司屋內線檢驗符合規定」相關證明文件。</p> <p>檢討日照、採光、通風及防音，並於竣工查驗簽證表簽證負責。</p> <p>無論是否有既存違建，其原核准陽台範圍內不得設置廁所、浴室使用。</p> <p>倘公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，禁止住戶增設廁所、浴室等套房隔間者，即應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。</p>	臺北市政府都市發展局99年10月5日北市都建字第09964394300號函
2	「浴室、廁所」數量基準	<p>按使用執照或變更使用執照核准圖說。</p> <p>按99年10月5日前核發之室內裝修合格證明圖說檢討。</p> <p>裝修前現況係於99年10月5日前即已變更者，經建築物所有權人切結並檢附具體事證，由本局或審查機構個案核備。</p>	臺北市政府都市發展局100年7月26日北市都建字第10064186700號函
3	「浴室、廁所」數量基準(拆除移設)	將原核准浴廁拆除「移設」他處者，視為新增設，仍應合併計算浴室廁所之間數不得排除。但申請人如檢具99年10月5日以前即已拆除原有浴廁之具體證憑辦者，不在此限。	臺北市政府都市發展局105年2月2日北市都建字第10564039700號函
4	「浴室、廁所」樣態	「浴室、廁所」並非以是否裝設衛浴設備為要件，凡集合住宅室內裝修平面圖說或竣工照片呈現可能增設兩間以上浴室、廁所者(如居室內附設「儲藏室」、「更衣室」、「衣帽間」等類似情形)，其竣工現場涉有墊高樓地板、預埋給排水管線等行為者，皆視為「浴室、廁所」。	臺北市政府都市發展局100年7月26日北市都建字第10064186700號函
5	「浴室、廁所」直下非供作住宅使用者	位於地面層各層之申請裝修範圍，倘直下各層屬直通樓梯連通區域，其原核准用途均非供作住宅使用者，得不受此限。	臺北市政府都市發展局100年7月26日北市都建字第10064186700號函

6	「浴室、廁所」直下層投影範圍	係針對地面層以上各層屬同一直通樓梯連通區域內，申請裝修範圍於直下層投影範圍內其原核准用途供作住宅使用時，應就該重疊投影範圍之室內裝修，檢討是否有增設變更兩間(含)以上廁所、浴室。倘有，即應檢附直下層所有權人同意書。	臺北市政府都市發展局105年6月28日北市都授建字第10564302900號
7	「浴室、廁所」變動範圍	有關將原核准浴廁隔間拆除，浴廁之污水、給水以及排水等管線及衛生設備(馬桶、浴缸)變動範圍，超出原核准範圍達1/2以上者之設置，視為增設變更認定。	臺北市政府都市發展局105年6月28日北市都授建字第10564302900號
8	建築物「原核准用途」之認定	係指依使用執照、變更使用執照、立案證書或98年4月13日前核發之營利事業登記證所載用途，以及前次核准室內裝修竣工圖說等資料檢討。(參見臺北市建築物室內裝修設計圖說簽章合格申報表(1B表)項次3)	臺北市政府都市發展局105年6月28日北市都授建字第10564302900號
9	建築物核准用途為集合住宅之建築物，申請裝修成多間套房及增設變更兩間(含)以上浴室、廁所案件，且其直下層用途為集合住宅者，始須檢附直下層所有權人同意書。(參見附圖)		臺北市政府都市發展局112年11月00日北市都授建字第000000000號

歷年函文：

項次	文號	函釋彙編
1	99年10月5日北市都建字第09964394300號	99年度臺北市建管法令函釋彙編第076號，目錄第三組編號第20號
2	100年7月26日北市都建字第10064186700號	100年臺北市建管法令函釋彙編第039號，目錄第三組編號第15號
3	105年2月2日北市都建字第10564039700號	105年臺北市建築管理法規彙編第006號，目錄第三組編號第003號
4	105年6月28日北市都授建字第10564302900號	105年臺北市建築管理法規彙編第040號，目錄第三組編號第014號

網址：https://www.dbaweb.tcg.gov.tw/taipeilaw/Law_Query.aspx