

- 桃園市建築師公會 -

# 112 年度無障礙設施勘檢實務講習暨 變更使用及室內裝修法令實務研討

內政部 國土管理署  
建築管理組  
陳清茂

2023 . 11 . 23

## 60 - 建築法第73條

非經領得變更使用執照，不得變更其使用。

## 85 - 建築法第73條執行要點

使用分類採類組定義及「例舉」，取代列舉。

建立使用**危險度觀念**，作為分類依據。

依**危險度**評估**使用強度**。擬訂**變更原則**。

## 92 - 建築法第73條

■配合行政程序法「要點」**提昇「辦法」位階**。

■法規命令應有法律依據，增列**授權依據**。

## 93 - 建築物使用類組及變更使用辦法

**93.9.14**、**100.9.1(全文)**、**102.6.27**、**111.3.2**



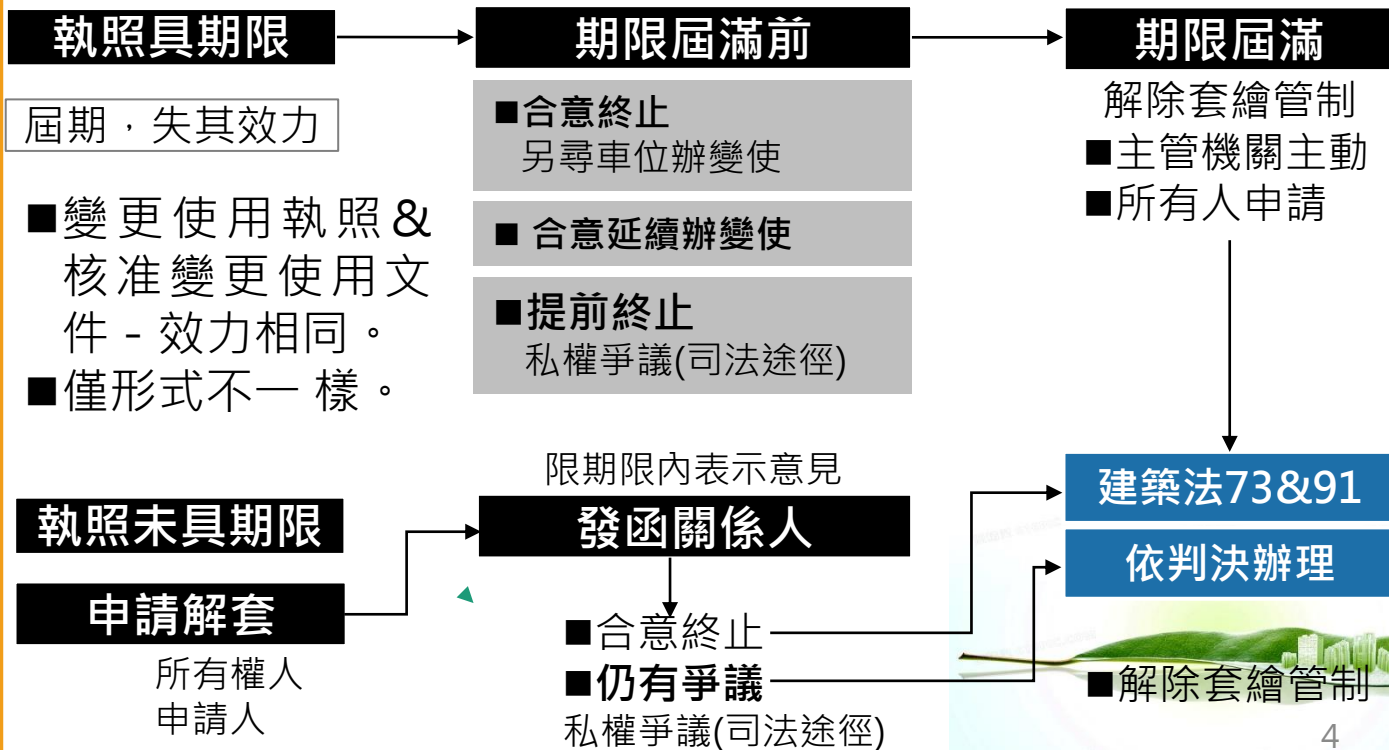
# 變更使用執照期限

## 司法院776號解釋文

- 申請變使增設停車於鄰地，**土同應許附期限**。
- 土同附期限，應發給定有**相應期限**之變使執照。
- 土地**關係消滅**，得依職權或依鄰地申請，廢止執照解套。
- 78.8.24函：變更使用增設停車於鄰地，經套繪無重複使用，且經鄰地同意使用，准依技規第59條、第59條之1。
- 80.3.22函：一般建築案件基於建築物使用期限不確定，其土同似不宜附有同意期限。
- 擴及變使**，鄰地**無從出具**附期限土同，**致受無期限**套繪管制，無從於關係消滅時申請廢止原變使執照，並解套管制，限制財產權行使，與憲法保障人民財產權不符。

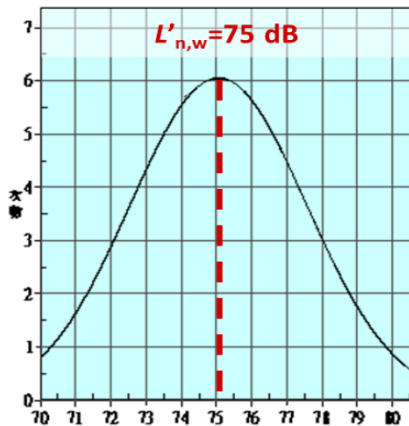
# 變更使用執照期限

- 增設停車空間於鄰地，如**有期限土同**，應給**相應期限**變更使用執照或核准變更使用文件(效力相同，僅形式不一樣)。



# 變使辦法修正重點

## 技規防音規定之檢討



15公分RC樓板約落在70~75分貝。

資料來源：內政部建築研究所100年委託「建築隔音性能基準及法制化研究」報告

法規	樓板形式		材質 / 厚度		動態剛性	上方鋪設材質	厚度 (以上)
	混凝土	鋼承板					
一 (一)	15.0	19.0	橡膠墊	0.8	50 百萬牛頓/m3 以下	混凝土造地板 (以鋼筋或鋼絲網補強)	5.0
一 (二)			橡膠墊	0.8	50 百萬牛頓/m3 以下	水泥砂漿及地磚	6.0
一 (三)			橡膠墊	0.5	55 百萬牛頓/m3 以下	木質地板	1.2
一 (四)			玻璃棉	0.8	密度 96~120kg/m3	木質地板	1.2
一 (五)			架高地板	2.0	角材橡膠墊 0.5cm/玻璃棉 0.8cm	60kg/m3 (玻璃棉/岩棉補充)	5.0
一 (六)			玻璃棉	2.5	密度 96~120kg/m3	混凝土造地板 (以鋼筋或鋼絲網補強)	5.0
	岩棉	密度 100~150kg/m3					
一 (七)	經中央主管建築機關認可之表面材(含緩衝材)， 樓板衝擊音降低量 $\Delta L_w$ 17dB 以上或高性能綠建材(隔音性)						
二	12.0	16.0	上方鋪設之表面材(含緩衝材)，樓板表面材衝擊音降低量 $\Delta L_w$ 20dB 以上或高性能綠建材(隔音性)				
三	其他經中央主管建築機關認可具有樓地板衝擊音指標 $L_{n,w}$ 58dB 以下之隔音性能						



# 技規防音規定之檢討

**內政部函** 110.09.29.內授營建管字第1100815336號

主旨：有關建築物使用類組及變更使用辦法內之H類規定項目檢討標準表涉及防音相關疑義1案，請查照。

說明：

- 一、依據本部營建署案陳苗栗縣政府110年9月1日府商使字第1100167206號函辦理。
- 二、按建築技術規則建築設計施工編第46條規定：「新建或增建建築物之空氣音隔音設計，其適用範圍如下：一、寄宿舍、旅館等之臥室、客房或醫院病房之分間牆。二、連棟住宅、集合住宅之分戶牆。……新建或增建建築物之樓板衝擊音隔音設計，其適用範圍如下：一、連棟住宅、集合住宅之分戶樓板。……」上開條文已明定適用範疇為新建或增建之建築物；是申請變更為H類時，應非屬新建或增建，自無須依該規定辦理檢討防音項目。
- 三、本部未來將就變更使用為H類涉及防音檢討事項，於建築物使用類組及變更使用辦法中予以規劃研議，俟修正施行，請配合辦理。



# 技規防音規定之檢討

- H-1 類組「防音」檢討標準「符合建築設計施工編第46條規定」修正為「符合建築設計施工編**第二章第九節防音規定**。」
- H-2 組場所之分戶牆係屬共有部分，檢討防音取得相鄰所有權人同意，實務執行困難，將**H-2 組排除防音規定**之適用。
- 本次修正僅限變更為 H-1 組宿舍時，臥室及其與昇降機道相鄰之分間牆應檢討防音等項目，故配合修正附表說明三（十）建築物使用類組跨類變更，如變更為H類時，並應檢討通風、日照、採光，變更為H-1 組**宿舍時，臥室及其與昇降機道相鄰之分間牆應檢討防音**等項目。



# 解釋函增列例舉項目

107.1.3內政部令、107.2.26令  
新增使用項目例舉

## F-1 類組

**F-1類組**  
醫院內附設之長期照顧服務機構，樓地板面積未超過該醫院樓地板面積2/5者

**F-1類組**  
機構**住宿式服務**之長期照顧服務機構(500M<sup>2</sup>以上)

## H-1 類組

**H-1類組**  
機構**住宿式服務**之長期照顧服務機構(未達500M<sup>2</sup>)

**H-1 類組**  
**社區式服務**(日間照顧、團體家屋及小規模多機能服務)之長期照顧服務機構(H-2 使用組別之場所除外)

## H-2 類組

**H-2 類組**  
設於地面1層(500M<sup>2</sup>以下)或設於2層至5層之任1層(300M<sup>2</sup>以下)且樓梯寬度1.2M以上、分間牆及室內裝修材料符合建規現行規定之「依長期照顧服務法提供**社區式服務**(日間照顧、團體家屋及小規模多機能服務)之長期照顧服務機構」。



# 解釋函增列例舉項目

## 非學校型態團體實驗教育及機構實驗教育 教學場地

高級中等以下教育階段  
**非學校型態實驗教育**實施  
條例第7條 - 場地應  
符合 D-5 使用組別。

## 特殊教育學校

86年修正特殊教育法，特殊教育  
學校朝綜合類別，取消單一障礙  
類別標記「啟智（聰、明）學校  
、盲啞學校、益智學校」

## 表演館（場）

103.10.23表演館（場  
）（觀眾席面積未達  
**200M<sup>2</sup>，不提供餐飲  
及飲酒**）歸屬 D-2 組

## 運動訓練班

110.3.23，D-5組  
【300M<sup>2</sup>以下，無附設鍋爐、  
水療SPA、三溫暖、蒸氣浴、  
烤箱、按摩服務及設備（限按  
摩床1張，僅得以防焰式拉簾  
或布幕區隔，未置於包廂）、  
明火及餐飲。】

## 提供居家式服務長照服務機構

107.7.10長期照顧服務法僅提供  
外展性居家式到宅服務之居家式  
服務類長期照顧服務機構，機構  
登記設立場所如**僅商談、接洽或  
處理一般事務**，歸屬G-2。

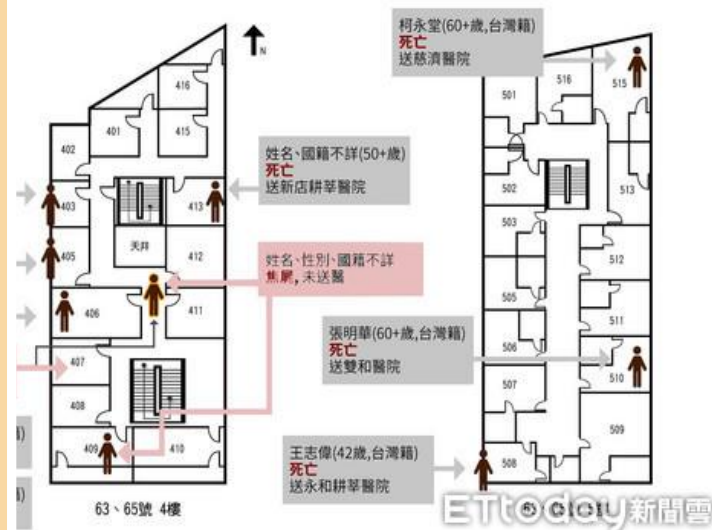
## B-1夜店業

104.4.7提供酒精飲料  
與音樂，演奏或表演服  
務，備有聲光、座位及  
舞池之營業場所，夜間  
至次日凌晨營業。

# 解釋函增列例舉項目

## 107.4.24 -

- 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，歸屬**H-1 組**，並屬**供公眾使用**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。
- H-1 類組之使用項目舉例新增之。



# 農舍客房數6間以上民宿使用類組？

108.11.15內授營建管字第1080820607號函

- 民宿(6間以上)屬H-1類組、民宿(5間以下)屬H-2。  
係考量原供作住宅或農舍，申請民宿使用，**空間改造**已與原構造設施不同，**客房數可規劃至15間旅宿服務**，與住宅、農舍之**使用強度有別**，為確保住宿安全，將H-2「住宅(包括民宿)」及「農舍(包括民宿)」，按客房數於H-1(客房數6間以上)、H-2(客房數5間以下)使用組別中增訂之。
- 107.4.24令屬針對高密度性質之空間加強建築物安全管理，以維護民眾居住之公共安全之例。
- 為確保場所住宿安全，農舍使用類組歸屬，仍依上開規定辦理，以維公共安全。

# 民宿6間客房屬供公眾使用建築物？

內政部111.3.9內授營建管字第1110804387號

- 旨揭民宿建築物倘為「六層以上之集合住宅（公寓）」或「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」，方屬供公眾使用建築物。
- 建築物室內裝修管理辦法第2條規定：「供公眾使用建築物及經內政部認定有必要之非供公眾使用建築物，其室內裝修應依本辦法之規定辦理。」爰屬供公眾使用建築物之民宿，其室內裝修應依上開辦法辦理。

# 同一權利地面至最上層達6使用單元？

內政部函110.01.25.內授營建管字第1100801363號

- 107.4.24集合住宅、住宅任1單位（戶）之任1樓層分間為6以上使用單元（不含客餐廳）或設10以上床位之居室，歸「H-1」，屬供公眾，須申報。
- 96.2.26指定非供公眾之集合住宅及辦公廳，除地面層至最上層均屬同一權利主體外，任1戶有下列情形之一，應申請室裝：一、增設廁所或浴室。二、增設2間以上之居室造成分間牆之變更。
- 77-2非供公眾，內政部認有必要，亦同。變使辦法H-1「供特定人短期住宿之場所」及「宿舍」。
- 集合住宅、住宅地面層至最上層屬同一權利主體所有，類組、室裝及公安申報依前各函辦理。如為H-1「宿舍」，應每2年或4年辦理公安申報。

# 107.4.24.1070803969號令疑義？

內政部110.2.23內授營建管字第1100802961號

- 旨令對集合住宅、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，其類組歸屬H-1組，並屬供公眾使用建築物，依樓地板面積須每2年或4年辦理建築物公共安全檢查簽證及申報，以強化高密度使用集合住宅及住宅安全管理。
- 任一樓層均未達6個以上使用單元或任一樓層均未達10個以上床位，尚不在該令適用之列。
- 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。

## 內政部107.4.24解釋令執行疑義？

內政部111.1.3內授營建管字第1110800024號函

- 旨揭令係為確保**高密度使用**建築物之公共安全。
- 發布前原核准者，任一樓層分間為6間以上使用單元，倘經公安標準檢查室裝材料不符H-1者，即應依申報辦法、建築法91條辦理。有無應辦變使，或符合一定規模以下免變，先予釐清。
- 原核准非屬集合住宅或住宅，應依核定類組使用，其有與原核定使用不合之變更，應申請變使，是該場所倘已符合本辦法使用項目或旨揭號令之規定，自應依法辦理，與原核准用途是否為集合住宅或住宅無涉。

## B-2百貨公司...商場、...、量販店內增設無障礙昇降設備，條例11條解釋？

內政部111.3.28台內營字第1110802490號令

- 條例11條1項：共用部分及其相關設施拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。
- 憲法增修條文10條7項、身權法57條2項、3項及88條1項之強制性，並因應高齡化，考量日常購物之基本生活需求，如公寓大廈內設有B-2組「百貨公司（百貨商場）商場、市場（超級市場、零售市場、攤販集中場）、量販店」，內部增設供民眾進出時使用之無障礙昇降設備，應依73條2項及77條1項由所有人或使用人申請變使，並優先適用身權法，無須依條例11條1項規定經區分所有權人會議決議。

# 相鄰兩基地，地下層管理委員會等共用空間打通連結使用？

112年5月29日營署建管字第1120032373號

91.5.9(0910083319)：技規1條19款『外牆係指建築物外圍之牆壁』，是基地地面以下之地下室其周圍無外觀之牆壁，應不屬條例第8條第1項所稱外牆面。領有使用執照之兩棟公寓大廈，其位於地面以下非屬防空避難室之專有部分，該外部相鄰牆壁，其打通或拆卸，得不適用該條項『非依法令規定並經區分所有權人會議之決議，不得有變更構造、.....或其他類似之行為』之規定。但應檢討技規所涉防火避難設施及消防設備均符規定，在各該區劃範圍內，取得專有部分之區分所有權人之同意。且辦理變更使用執照時，得以分案申請，同時辦理之方式為之。

# 增設樓梯僅達避難層不通達其他樓層，是否符合直通樓梯必要條件？

109年12月28日內授營建管字第1090821973號

- 直通樓梯：地面以上或以下任一樓層可直接通達避難層或地面之樓梯（包括坡道）；8層以上之樓層及一定規模用途建築物，應自各該層設置二座以上達避難層或地面。
- 原僅設1座，變使應設置2座，檢討95條增設之直通樓梯應通達之樓層：
  - 建築物層數8層以上，依95規定各樓層應設置2座以上，增設之直通樓梯應通達各樓層。
  - 建築物層數未達8層，依95條1項各款應設置2座以上者，增設之直通樓梯應自該樓層直接通達避難層或地面，得免通達依該項各款規定免設2座之樓層。

# 實施建管前既有合法建物未經許可擅自變更使用與其構造及設備？

112年2月13日營署建管字第1120004929號

- 93.10.14(0930086992)實施建管前已建造完成且未領有使照之合法建築物，有第73條第2項變更者，依第96條及建管規則(自治條例)申請核發使照後，始得辦理變使。
- 未申請核發使照並辦理變使，擅自拆除外牆，自有違反第73條第2項，而有第91條罰則適用。
- 實施建管前已建造完成且未領有使照之合法建築物，如未申請使照，並辦理變使，逕予拆除外牆行為是否違反第77條，似難以明確判斷。

# 領得使照後，材料與圖說不符，程序終結，如何修正圖說？

營建署111.8.23營署建管字第1111173567號

- 行政程序法111條，行政處分有下列各款情形之一者，無效：.....七、其他具有重大明顯之瑕疵者。
- 同法第113條「行政處分之無效，行政機關得依職權確認之。行政處分之相對人或利害關係人有正當理由請求確認行政處分無效時，處分機關應確認其為有效或無效。
- 同法第129條：行政機關認前條之申請為有理由者，應撤銷、廢止或變更原處分；認申請為無理由或雖有重新開始程序之原因，如認為原處分為正當者，應駁回之。

# 申請昇降設備汰舊換新竣工檢查無舊有昇降設備出廠證明後續辦理方式？

營建署111.8.23營署建管字第1111173567號

昇降設備汰舊換新時，未檢附舊設備原始出廠證明及規格資料，或建築執照圖說無昇降設備出廠規格原始資料，無法據以研判是否應申請變更使用執照：

- 替代作法：**原設備專業廠商協助提供**該機種之設計載重、速度、驅動方式（油壓式、鋼索式無機房、鋼索式有機房、捲筒式）等相關資訊
- 原專業廠商**已歇業**無從提供原始資料，由新專業廠商依其專業就既有設備**現況研判**前開相關資訊
- 再依循102年6月10日函，據以**研判是否申請變使**，並利辦理建築物昇降設備竣工檢查相關手續。

# 昇降設備汰舊換新後檢查執行事宜？

內政部函102.06.10.內授營建管字第1020806350號

■汰換屬重新安裝：涉變使8條各款、設計載重、速度、驅動方式(油壓式、鋼索式無機房、鋼索式有機房、捲筒式)變更，要非符合免變，應申請變使，無需申請雜照；未涉者，無需變使，應辦竣工檢查。

■汰換屬部分更新：

- 1.廠商更新後涉及之安全或竣工檢查項目登載於當月維護保養紀錄表，並檢附保養紀錄表及更換零件資料向原機構報備。
- 2.年度安全檢查，設備管理人或廠商應檢附維護保養紀錄表及更換零件資料向機構(原機構免附)申請。
- 3.機構辦理年度安全檢查時，如所檢附資料涉及竣工檢查項目者，應一併納入檢查，以維護設備安全。

# 昇降設備汰換辦，技規79-2檢討？

內政部110.4.8內授營建管字第1100806238號函

- 依中央法規標準法第18條規定，變更使用應依其行為時之法規辦理，是其檢討法令如有變更時，應依申請變更使用之法令規定辦理。
- 屬整台重新安裝，符合本署102年6月10日內授營建管字第1020806350號函需辦理變更使用執照申請者，該汰舊換新倘涉及樓板、牆壁、防火門窗（昇降機乘場門）之防火設備等變更，**應依其行為時之法規辦理檢討建築技術規則建築設計施工編第79條之2規定**。倘符合一定規模以下免辦理變更使用執照規定者，免檢討。

中華民國 106年2月17日

內授營建管字第1060802070號

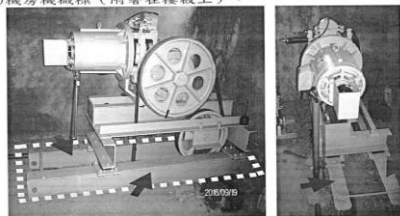
六、1. 依內政部102年6月10日內授營建管字第1020806350號函

釋（如附件）：建築物昇降設備汰舊換新，屬整台重新安裝者，無建築物使用類組及變更使用辦法第8條各款規定、建築物昇降設備機種之設計載重、速度、驅動方式（油壓式、鋼索式無機房、鋼索式有機房、捲筒式）之變更，得直接申請辦理竣工檢查。

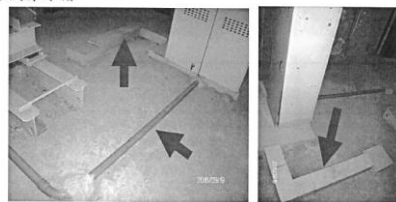
2. 建築物昇降設備汰舊換新時，經製造商之設計及施工業務主管確認，下列6大項設備構造使用安全無虞，無需更換者，視同上開函釋所稱整台重新安裝，且無上開函釋所稱之變更，始得直接申請辦理竣工檢查。依「<B-18>建築物昇降機竣工檢查表」、「<B-20>建築物昇降機竣工檢查作業程序及標準表」檢查，並符合其相關檢查規定。

3. 前開昇降設備，申請辦理竣工檢查，並經竣工檢查合格取得使用許可證後，可重新核算安全檢查頻率年限。

(1)機房機械櫃（附著在樓板上）



(2)機房線槽。



(3)乘場門框（三方框）及乘場門樞。



乘場門樞（須經重新校正調整確認）



乘場門樞（昇降路內側）



近年變使辦法相關函釋

中華民國 106 年 2 月 17 日

內授營建管字第 1060802070 號

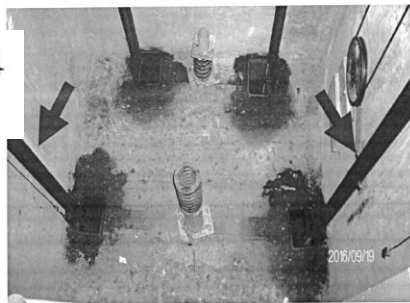
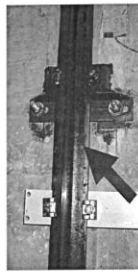
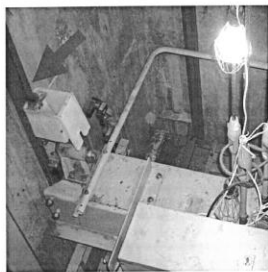
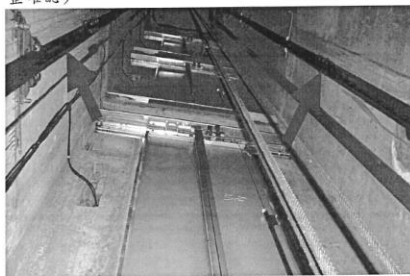
六、1. 依內政部 102 年 6 月 10 日內授營建管字第 1020806350 號函

釋（如附件）：建築物昇降設備汰舊換新，屬整台重新安裝者，無建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條各款規定、建築物昇降設備機種之設計載重、速度、驅動方式（油壓式、鋼索式無機房、鋼索式有機房、捲筒式）之變更，得直接申請辦理竣工檢查。

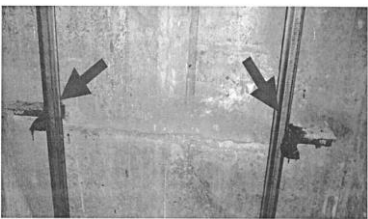
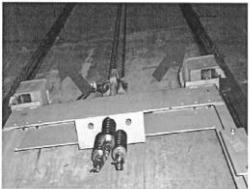
2. 建築物昇降設備汰舊換新時，經製造商之設計及施工業務主管確認，下列 6 大項設備構造使用安全無虞，無需更換者，視同上開函釋所稱整台重新安裝，且無上開函釋所稱之變更，始得直接申請辦理竣工檢查。依「<B-18>建築物昇降機竣工檢查表」、「<B-20>建築物昇降機竣工檢查作業程序及標準表」檢查，並符合其相關檢查規定。

3. 前開昇降設備，申請辦理竣工檢查，並經竣工檢查合格取得使用許可證後，可重新核算安全檢查頻率年限。

(6) 車廂導軌及其固定托架與接軌版（須經重新校正調整確認）。 (4) 配重櫃及配重塊。



(5) 配重導軌及其固定托架與接軌版（須經重新校正調整確認）。



# 近年變使辦法相關函釋

# 自助儲物空間於變使或室裝，綠建材檢討？

內政部營建署108.03.14.營署建管字第1080000472號函

- 技規321第1項第1款：室裝材料、樓地板面材料及窗，綠建材使用率應達總面積45%以上(60%)。但窗未使用綠建材者，得不計入總面積檢討。
- 規範第10點表2備註：建築物牆體或各種室內裝修材料（基材、表面材）、樓地板面材料之板材如屬綠建材者，均得計入綠建材使用率。
- 規範於申請建照、室裝及變使，以該次申請室內空間總表面積檢討綠建材使用率(97.8.20)。
- 自助儲物空間於申辦建築物變更使用執照或室內裝修許可時，綠建材檢討，請依上開規定辦理。

# 公共危險物品儲存場所適用技規271?

內政部營建署函 108.07.15.營署建管字第1080049663號

- 技規269：除依獎投條例及促產業條例所興建之工廠，或各該工業訂有設廠標準或其他法令另有規定外，基本設施及設備應依本章：一、依都計劃定為工業區內。二、非都丁種建築用地內。
- 公共危險物品及可燃性高壓氣體製造儲存處理場所設置標準暨安全管理辦法，公共危險物品範圍及分類，與儲存場所之位置、構造、設備之設置標準及儲存、處理、搬運之安全管理均有明文規定。
- I類組公共危險物品儲存場所**，如係依「**公共危險物品及可燃性高壓氣體製造儲存處理場所設置標準暨安全管理辦法**」設置，非屬**C類組工廠類建築物**，**得不受技規271條規定限制**。

# 瓦斯儲存場新建工程申請設置液化石油氣容器儲存室之附屬空間作辦公室使用？

內政部110.9.3營署建管字第1100062340號函

- 108.7.15(1080049663)「I類組危險廠庫之公共危險物品儲存場所，如係依『公共危險物品及可燃性高壓氣體製造儲存處理場所設置標準暨安全管理辦法』設置，非屬C類組工廠類建築物.....」上述I類組危險廠庫之公共危險物品儲存場所，**自無檢討技規工廠類建築物廠房附屬空間規定之適用**。
- 變使辦法第6條附表5，尚無I類組之適用。個案新建工程得否設置G-2辦公室，應依當地土地使用管制相關規定辦理。

## 汽車修理場是否需依技規271條檢討單層樓地板面積不得小於150M<sup>2</sup>？

- 變使辦法第2條附表二C-1舉例：1.變電所、飛機庫、汽車修理場（車輛修理場所、修車廠、修理場、車輛修配保管場、汽車站房）等類似場所。2.特殊工作場、工場、工廠（具公害）、自來水廠、屠（電）宰場、發電場、施工機料及廢料堆置或處理場、廢棄物處理場、污水（水肥）處理貯存場等類似場所。
- 上列使用項目**非屬工廠者，自非建築技術規則建築設計施工編第14章工廠類建築物之適用範疇**。至個案申請事實認定，請逕依法秉權核處。

## 社區活動中心辦理居家式長照機構之類組？

內政部營建署108.04.30營署建管字第1081084303號函

**D類(休閒、文教類)與G2已具主從用途**，得以主用途認定，免再辦理變更使用執照為G2辦公室。

## 社區式長照機構建築物類組認定？

內政部營建署112.02.03營署建管字第1121020130號函

- 申請案設於地面一層500M<sup>2</sup>以下，或僅設於二層至五層之「任一層」300M<sup>2</sup>以下，該「任一層」為單一使用，且樓梯寬度1.2M以上、分間牆及室裝材料符合技規現行規定者，歸H-2。
- 惟**後續設立許可範圍逾上開規模或於同一幢建築物內再設立另間社區式長照機構**時，應歸H-1。

# 旅館業自有房舍經營社宅類組認定？

內政部函110.11.19.內授營建管字第1100817766號

- 社會住宅屬出租住宅範疇...，社會住宅尚可屬供不特定人住宿之場所，與B4『旅館』類供不特定人士休息住宿之場所性質相符.....。
- 交通部「發展觀光條例第2條第8款旅館業定義，並未限制將其房間以長租方式出租予住宿旅客，倘旅館業將其旅館房間以長期簽訂租賃契約方式作為社會住宅，本部無意見。.....」。
- 旅館業供作社會住宅，使用類組仍歸屬B4。

簡 報 結 束  
敬 請 指 正

