



建築物變更使用許可

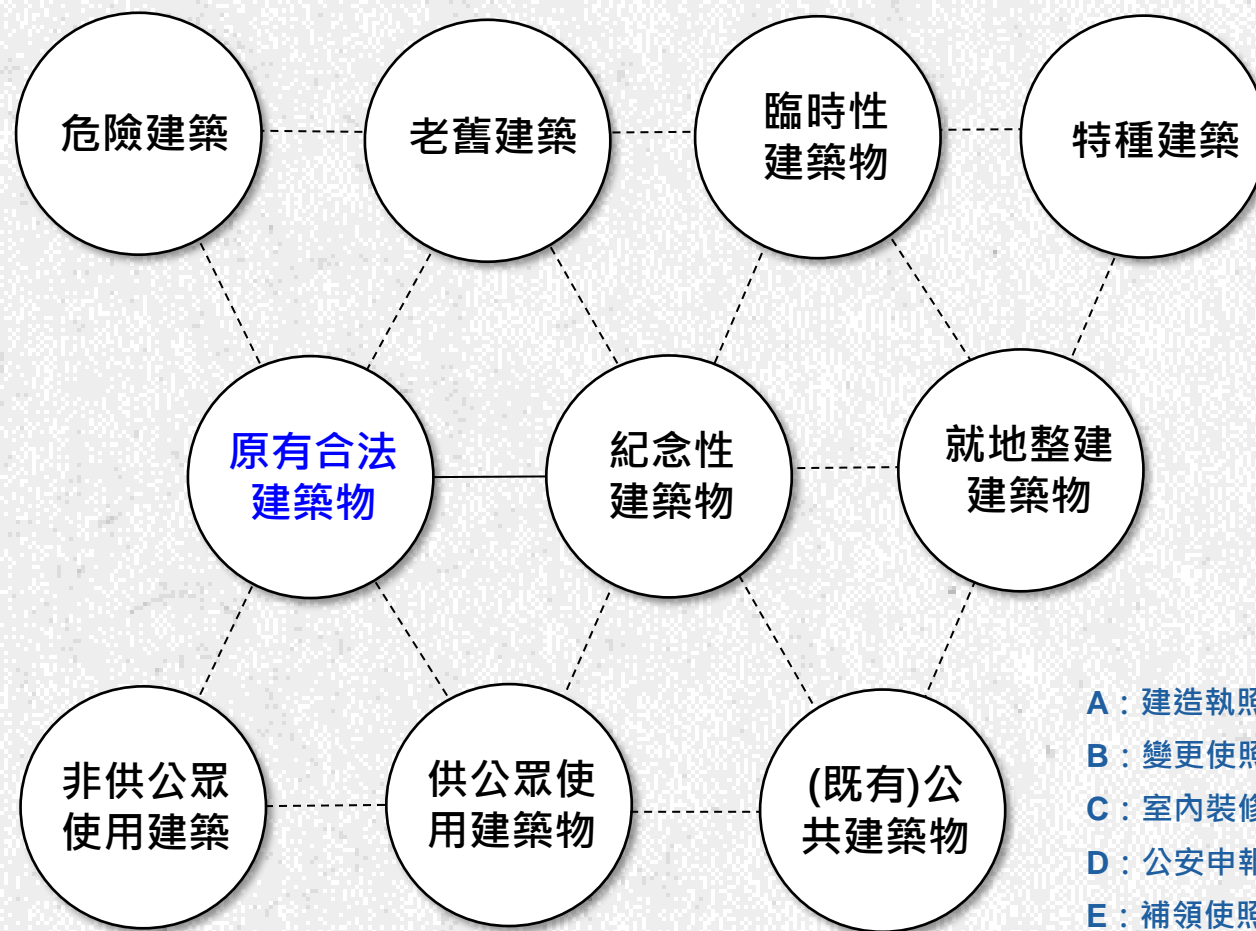
應用實務
案例啟發

郭建志 / 2023.11.23

建物適用範疇

掌握原建照許可的背景條件，辨別變更使用的檢討原則。

例：以完工證明申辦建築物之變更使用，受到變更使用的檢討條件限制，得變更之用途有其侷限。



原有合法建物變更

等同使用執照效力的類似文件：部分使用執照、興闢公共設施拆除賸餘部分就地整建完工證明。

需補領使用執照：工程中止建物、實施建築管理前已完工而未領有使用執照之建物，或特種(軍事)建築。

原有合法建物得否從事非供公眾的變更使用用途？

觀音崙坪文化園區、桃園區住宅及商業區的補照+變更使用案例

(涉簽證個案，僅於課堂上呈現講解)

審查及簽證責任

變更使用執照行政查核項目：用途符合土管 + 構造設施及裝修勘驗合格。

構造設施變更檢討標準，容易被誤解。

將檢討項目及標準於圖說標示明確，有利於建築師的簽證風險。

狀態未維持原用的，公安檢查的動態變更情節要能夠被比對。

借鏡新營北門醫院、平鎮敬鵬、龍潭愛心長照火災致死事件帶給我們的啟示

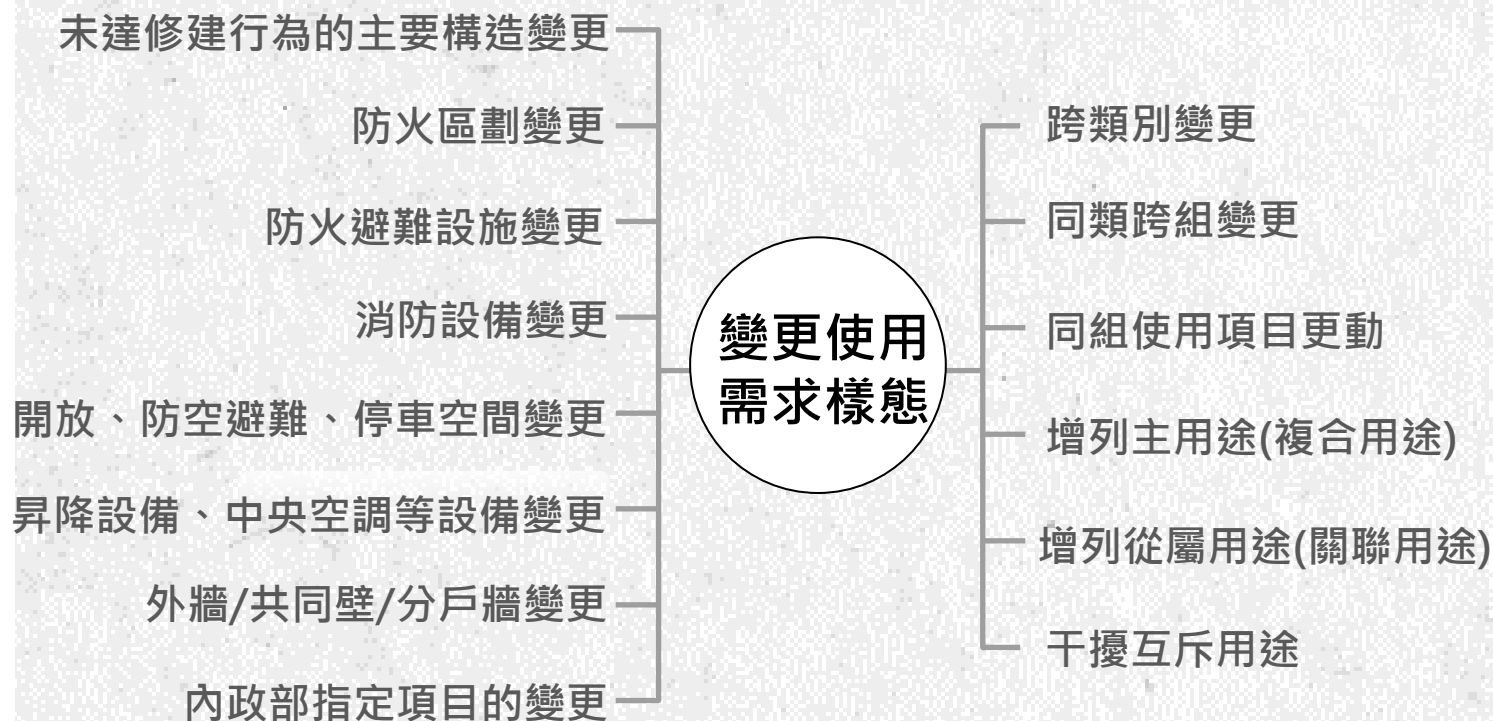
(涉個資及簽證個案，僅於課堂上呈現講解)

類組/設施變更的異同

建物變更用途之檢討項目及標準，優先適用辦法規定。

變更用途以外的構造設施設備變更，適用建築技術規則全部之規定。

如何因地置宜？



以原領使照為依歸



原規定：變更使用原則表所列之原使用類別、組別，應以建築物原領使用執照之類別、組別為準。但已辦理變更使用執照者，以最後一次變更所登載之類別、組別為準。

修正後規定：變更使用原則表所列之原使用類別、組別，應以建築物原領使用執照之類別、組別為準。

原使用類組 變更使用類組		A		B				C		D					E	F				G			H		I
		1	2	1	2	3	4	1	2	1	2	3	4	5	1	1	2	3	4	1	2	3	1	2	1
公共集會類 (A類)	A-1		×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎
	A-2	×		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎
商業類 (B類)	B-1	※	※		×	※	※	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎
	B-2	※	※	×		※	※	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎
	B-3	※	※	×	×		※	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎
	B-4	※	※	※	※	※		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎
工業、倉儲類 (C類)	C-1	○	○	○	○	○	○		△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎
	C-2	○	○	○	○	○	○	×		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎
休閒、文教類 (D類)	D-1	×	×	×	×	×	×	※	※		×	×	×	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎
	D-2	×	×	×	×	×	×	※	※	×		×	×	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎
	D-3	※	※	※	※	※	※	※	※	×	×		×	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎
	D-4	※	※	※	※	※	※	※	※	×	×	×		△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎
	D-5	※	※	※	※	※	※	※	※	×	×	×	×		○	※	※	※	※	※	※	※	※	※	◎
宗教類 (E類)	E-1	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※		※	※	※	※	※	※	※	※	○	○	◎
衛生、福利、 更生類 (F類)	F-1	※	※	※	※	×	×	※	※	×	×	×	×	×	※		△	△	△	※	※	※	○	○	◎
	F-2	※	※	※	※	×	×	※	※	×	×	×	×	×	※	×		×	△	※	※	※	※	※	◎
	F-3	※	※	※	※	×	×	※	※	×	×	×	×	×	※	×	×		△	※	※	※	※	※	◎
	F-4	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	×	×	×		※	※	※	※	※	◎
辦公、服務類 (G類)	G-1	※	※	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		△	△	※	※	◎	
	G-2	※	※	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		×	×	×	◎	
	G-3	※	※	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		×	×	◎	
住宿類 (H類)	H-1	※	※	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	◎	
	H-2	※	※	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		◎	
危險物品類 (I類)	I-1	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎		

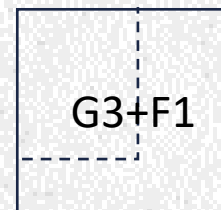
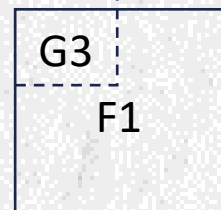
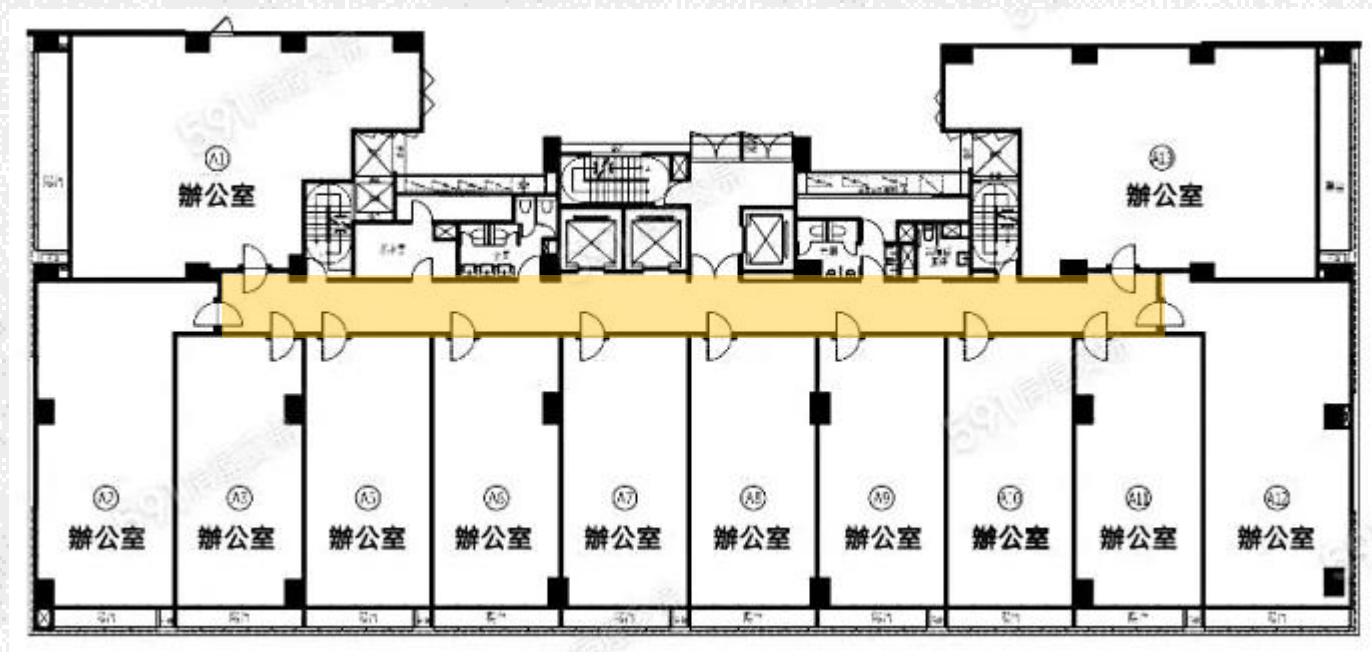
使用單元

未具備垂直/層間區劃條件：整棟(幢)視為同一單元(類組面積累計)。

符合垂直/層間區劃：以層為單元。

符合樓層避難區劃條件：以獨立區劃之各戶為最小單元。

使用單元內部用途的規劃安排，決定業主利用的彈性及穩定性。

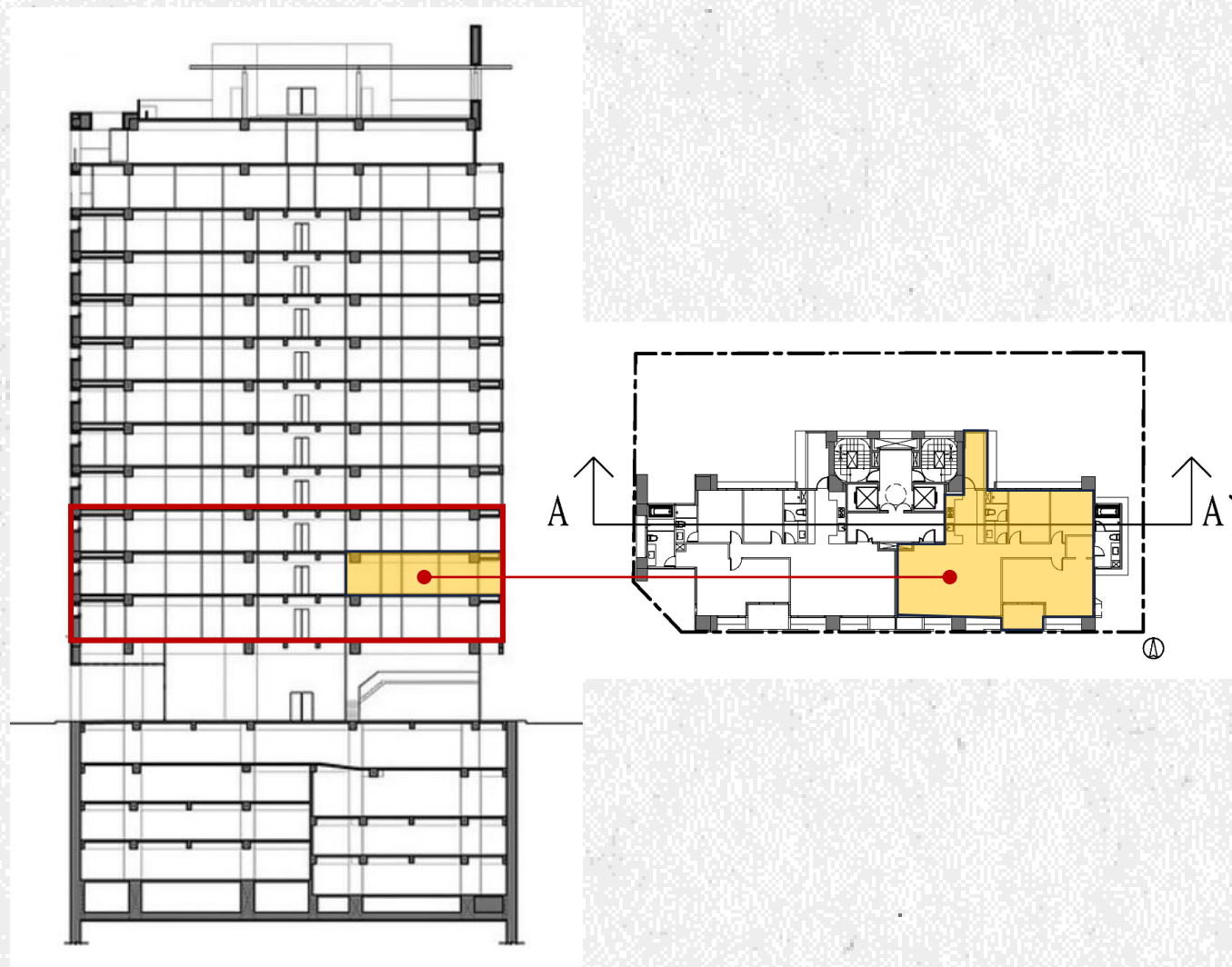


強化土管細部規範

非商業區內之區分所有建物，當層或直下層供H2、F1、F2及F3合法使用。

該3層樓範圍內限制A、B、C及D1類組進駐(符合他棟化規定者，不受此限)。

相反的，如果已存在A、B、C及D1類組的樓層，H2、F1、F2及F3用途場所選擇進駐，不能依此規定要求其他場所撤離。



防空避難室轉換居室

不涉及實質樓地板的增修(建造行為)，並符合土管容積率管制規範，得以變更使用執照程序為之。

防空避難室得解除民防需求的條件？

停車空間轉換亦適用，思考：獎勵停車空間能以移入容積方式變更居室空間？

防空避難室變更它用的另一選擇：臨時使用。

內政部 90.02.26.台內營字第9082644號函

主旨：關於貴市楠梓建仁醫院之防空避難室超出防空避難設備附建標準之面積，可否變更作其他用途乙案，復請查照。

說明：

- 一. 依據本部營建署案陳貴局89.12.21.(89)高市工務建字第034914號函辦理。
- 二. 本案建築物之防空避難室面積超出其當時建造之建築技術規則建築設計施工編第141條之附建標準，亦超出現行同條文附建標準規定面積達五倍以上，為兼顧空襲時人民生命財產安全及保障私人權益，並減少平時荒廢空置，減免民怨考量，有關其超出當時建造及現行附建標準規定之多餘之防空避難設備，經檢討符合相關建築法令規定者，得申請變更為他種用途使用。

結合公安申報室內裝修辦法的應用

透過免辦理變更使用執照辦法的制定，讓變更使用執照的管理強度做分級：變更使用執照、裝修許可(免變更使照)、公安申報(免變更使照)。

防火避難能力適度提升+定期安檢，確保安全狀態的維持。

提高審查效率、降低業者投資及等待的時間成本，提高合法經營的意願。

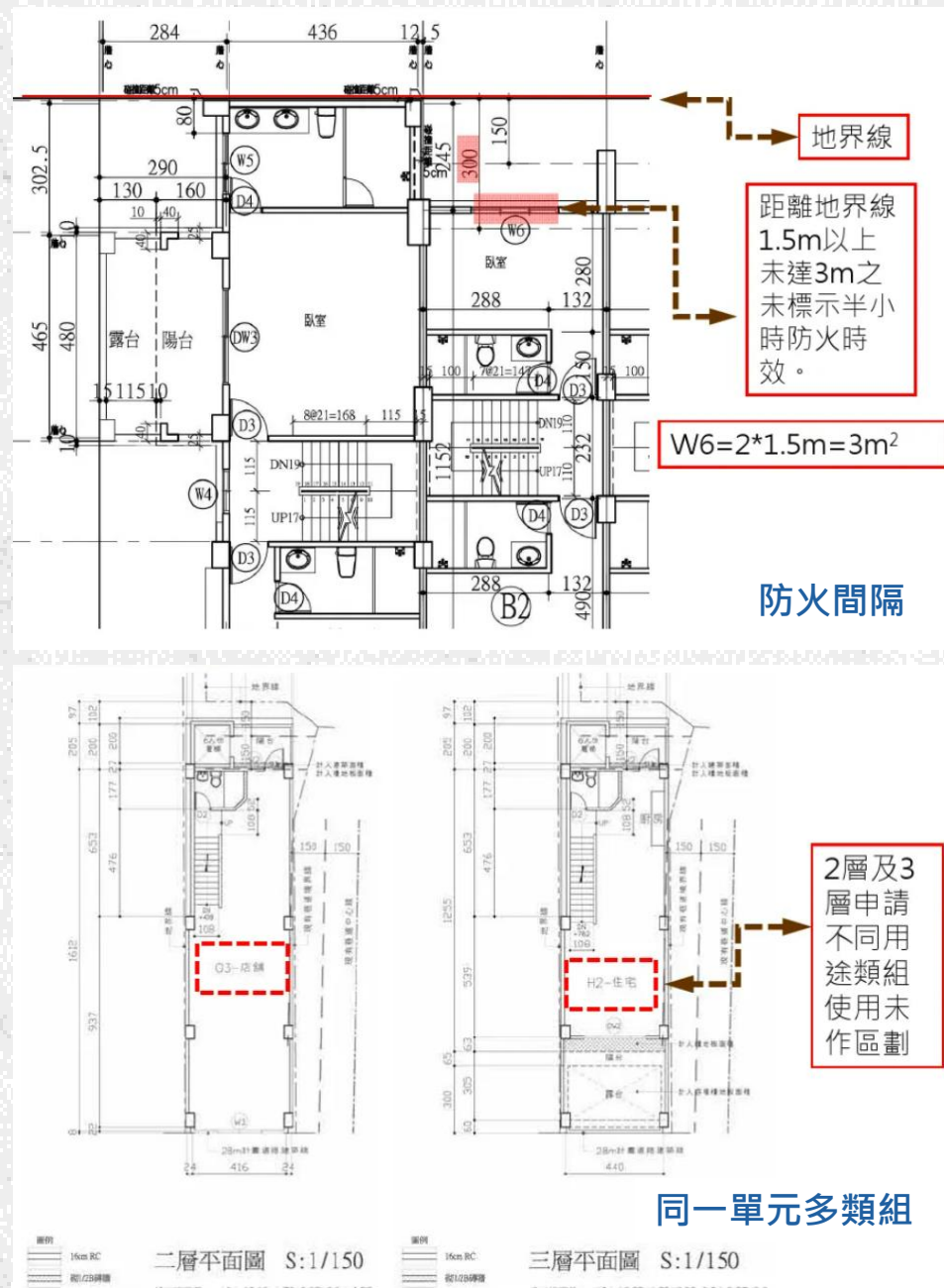
建造行為以外之容許變更項目		適用範圍	申請程序	附帶條件	施工期限
項目	容許變更規模				
防火區劃	於原領使用執照或變更使用執照核定之防火區劃範圍內，增設防火區劃設施或設備。	以建築物公共安全檢查簽證及申報辦法之申報案件(以下簡稱建築物公共安全檢查申報案件)為限	☆	符合建築物防火避難設施及設備安全(以下略)檢查報告書所定檢查標準。	依本府改善計畫辦理。
消防設備	依建築物室內裝修管理辦法第二十八條規定辦理消防安全設備之變更事務。	全部	☆		
	因災害致主要構造毀損，經本府通知應限期補強基礎、屋架、屋頂或各層之樑柱、承重牆壁、樓地板，其任一項構造未有過半之修理或變更者。	全部	★	符合建築技術規則及其相關規範規定。	依本府通知期限。
開放空間	變更綠化設施範圍或植栽種類，且未減少建築基地綠覆率者。	全部	☆	符合建築設計施工編第十五章、都市計畫書圖及建築物無障礙設施設計規範規定。	
	增設室外無障礙設施。	公共建築物	☆		
	供公眾通行通道之鋪面材質變更。	全部	☆		

免變辦法內文還有很多想法隱含其中，各位可再琢磨。

併同解決使照圖謬誤

建築物竣工圖說的誤繕，按內政部函示得以適當程序做效力轉換。

變更使用以原領使用執照為對應，建築師如有發現竣工圖的錯誤且經檢討能符合建造當時及現行規定者，建議附說明後併同改正，以解決適法爭議。此方法並非解決竣工圖說誤繕的唯一管道。

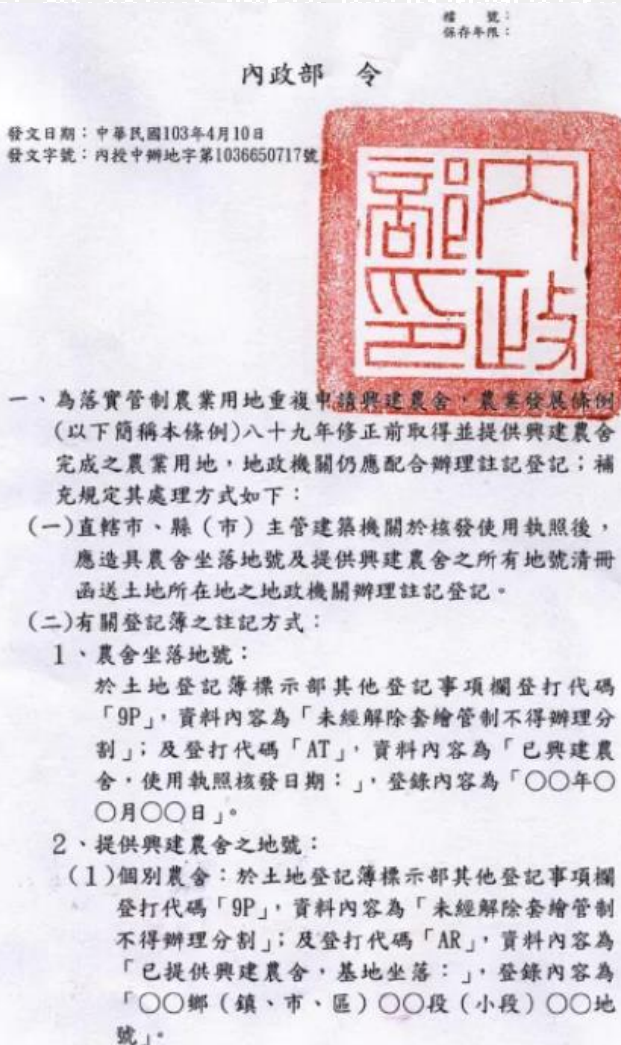


農舍配地解除管制

農舍坐落土地變更為非農地時，循變更使照程序變更建物用途併同解除配地的套繪管制+謄本註記。

配地變更為非農地，農舍坐落土地符合管制面積(比例)者，配地所有人得逕循變更使照程序解除管制註記。

配地內存在原有合法建物或違建時，檢討方式為何？



第1頁 共2頁

- (2)集村農舍：於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「9P」，資料內容為「未經解除套繪管制不得辦理分割」；及登打代碼「AX」，資料內容為「已提供興建集村農舍，基地坐落：」，登錄內容為「○○鄉（鎮、市、區）○○段（小段）○○地號」。
- 二、修正本部一百零二年十月三十日內授中辦地字第一〇二六六五二〇五九號令一(三)2、規定為：「為落實農業發展條例第十八條第二項自有農業用地興建農舍滿五年始得移轉，及第四項農舍應與其坐落用地併同移轉之管制規定，不論八十九年農業發展條例修正後取得農業用地興建農舍或本辦法一百零二年七月三日修正生效後核發建造執照者，各直轄市、縣（市）主管建築機關於核發使用執照後，均應造具清冊，將農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號清冊函送地政機關於土地及地上農舍之登記簿標示部其他登記事項欄，以代碼『9L』，資料內容為『農業發展條例民國八十九年修正後取得農地興建農舍，使用執照核發日期：』登錄內容為『○○年○○月○○日』辦理註記。該地上農舍於農業用地囑託註記登記後始申辦建物所有權第一次登記者，地政機關於辦理登記時，應依上開註記方式於建物登記簿標示部辦理。」
- 三、有關直轄市、縣（市）主管建築機關所送之農舍管制註記清冊，修正統一格式如後附件。

部長陳威仁

第2頁 共2頁



結語

從事變更使用執照業務的認知：

建立個案的變更履歷：完整調查使用執照竣工圖說及歷次變更紀錄。

提供公安檢查的參考標準：長期協助業主辦理安檢、空間調整修繕，或引導檢查人以一致標準執行檢查。

短暫50分鐘課程，期能啟發新進建築師、建管同仁對變更使用制度的創新想法，為桃園商業、執業環境帶來正向動能。



感謝聆聽

意見交流