



112年度新修訂使管法令及 重要函釋說明

簡報單位：使用管理科

簡 報 人：李嘉哲 股長

簡報日期：112年12月14日



簡報大綱

- 新法令或函釋說明
- 常見問題及宣導



變更使用相關新訂法令或函釋



變更使用相關新訂法令或函釋

- 建築物使用類組及變更使用辦法
- 最後修正日期(111.3.2)
- 增訂建築物申請變更使用須增設停車空間於鄰地空地時，其鄰地所有權人得出具附有期限之土地使用權同意書，直轄市、縣(市)主管建築機關應發給附有相應期限之變更使用執照或核准變更使用文件。(第九條)
 - 參照司法院釋字第七七六號解釋文
 - 變更使用執照標註期限，逾期失其效力。
 - 未具期限，鄰地或執照申請人得向地方主管機關申請解除套繪或依民事判決決定辦理。



變更使用相關新訂法令或函釋

- 桃園市建築物裝飾性構造物設置要點
- (本處建照科) (112.9.1)
 - 辦理變更使用執照時，應符合裝飾柱、裝飾板、空調室外機專用板、透空格柵、複層外殼及無壁體花架，得免計入建築面積及各層樓地板面積。但超出部分納入建築面積及各層樓地板面積檢討，或經桃園市建造執照預審小組審議通過者不在此限。



變更使用相關新訂法令或函釋

保存年限:

內政部營建署 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號
聯絡人：蘇廉能
聯絡電話：02-87712694
電子郵件：stevesu@cpami.gov.tw
傳真：02-87712709

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國112年2月3日
發文字號：營署建管字第1121020130號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二 (1121023662_1121020130_112D2004497-01.pdf)

主旨：有關籌設社區式長照機構建築物使用類組之認定疑義1

案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局111年11月30日高市工務建字第11141747300號函。
- 二、按本部110年3月2日台內營字第 1110803697 號令修正建築物使用類組及變更使用辦法第2條附表二修正說明六所載：「參照內政部107年1月3日台內營字第1060820440號令釋及107年2月26日台內營字第1070802899號令釋，分別於下列類組新增使用項目舉例：……（二）H-1 類組：新增舉例 6『依長期照顧服務法提供機構住宿式服務之長期照顧服務機構，樓地板面積未達500平方公尺。』及舉例 7『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，H-2 使用組別之場所除外。』；（三）H-2 類組：舉例 2『設於地面1層面積在500平方公尺以下或設於2層至5層之任一層面積在300平方公尺以下且樓梯寬度1點2公尺以上、分間牆及室內裝修材料

國土署112.2.3函

社區式長照機構建築物類組認定疑義：

函釋重點：

申請案如設於地面一層面積在500平方公尺以下，或申請案僅設於二層至五層之「任一層」面積在300平方公尺以下，該「任一層」為單一使用，且樓梯寬度1.2公尺以上、分間牆及室內裝修材料符合建築技術規則現行規定者，其使用類組歸屬H-2組。
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，依上開規定之意旨，其使用類組應歸屬H-1組。



變更使用相關新訂法令或函釋

保存年限：

內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號(營建署)
聯絡人：蘇廉能
聯絡電話：02-87712694
電子郵件：stevesu@cpami.gov.tw
傳真：02-87712709

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國112年3月24日
發文字號：台內營字第11208015612號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：「C22-1 變更使用執照審查表」，業經本部以112年3月24日台內營字第1120801561號令修正發布，如需修正書表，請至行政院公報資訊網 (<https://gazette.nat.gov.tw> /) 下載，請查照並轉知所屬。

正本：各直轄市及縣(市)政府、特設主管建築機關、中華民國全國建築師公會
副本：本部法規委員會、營建署(資訊室、建築管理組)



內政部112.3.24函
修正變更使用執照C22-1表



變更使用相關新訂法令或函釋

檔 號：
保存年限：

桃園市政府建築管理處 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號1樓
承辦人：李嘉哲
電話：03-3322101#6112
傳真：03-3341478
電子信箱：10010314@mail.tycg.gov.tw

受文者：本處使用管理科

發文日期：中華民國112年5月23日
發文字號：桃建使字第1120034326號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公會函詢本市「自助儲物空間」行業之建築物使用類組，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公會112年5月2日北市自儲公第20230502001號函。
- 二、按經濟部106年5月24日經商字第1060241860號公告，公司行號及有限合夥營業項目代碼表之「H03不動產買賣租賃業」新增細項「H703120自助儲物空間業」，定義內容為「從事提供非投幣式各型不同尺寸可上鎖之儲物空間，供自行存放物品使用且不負物品保管責任之行業。但從事倉儲業應歸入G801010倉儲業細類。」。
- 三、參酌前揭經濟部公告及其他縣市執行有案之相關標準，本市設置「自助儲物空間」相關審認規定如下：

- (一)依都市計畫法桃園市施行細則第14條第1項規定：「住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：……二十三、自助儲物空間。但其設置地點面臨十二公尺以上道路，申請設置之總樓地板面積未達

本處112.5.23函

本市**自助儲物空間**規定如下。

發佈重點：

依都市計畫施行細則第14條，不得設置於住宅區，但其設置地點面臨十二公尺以上道路，申請設置之總樓地板面積未達1,000平方公尺，且樓層限於地面上第一層及地下一層，並設有獨立出入口者，不在此限。……」。

樓地板面積未達500平方公尺之一般零售場所」，認屬G3類組；倘樓地板面積達500平方公尺以上者，認屬C2類組。



變更使用相關新訂法令或函釋

桃園市政府建築管理處 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：林美廷
電話：(03)3322101#6112
電子信箱：10006866@mail.tycg.gov.tw

受文者：本處使用管理科

發文日期：中華民國112年8月23日
發文字號：桃建使字第1120067977號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為建築物辦理變更使用併雜項執照申請，涉有緊急升降機、升降設備或機械停車設備使用許可證核發一事，如說明，請查照。

說明：

一、依「建築物升降設備設置及檢查管理辦法」第三條規定（略以）：「升降設備安裝完成後非經竣工檢查合格取得使用許可證，不得使用。前項竣工檢查，當地主管建築機關應於核發建築物或雜項工作物使用執照時併同辦理，…。」未經核准變更使用擅自使用建築物者，違反「建築法」第73條第2項規定。

二、是以，旨揭事由有關緊急升降機、升降設備或機械停車設備使用許可證核發，爰上述規定於申辦變更使用執照時併同核發。

正本：中華民國工業安全衛生協會、台灣立體停車機械產業協會、中華民國建築物升降暨機械停車設備協會、中華民國升降設備安全檢查協會、中華民國電梯協會、中華民國電機技師公會、中華起重升降機具協會、台北市機械技師公會、台灣升降設備檢查促進安全協會、高雄市機械安全協會、臺灣省機械技師公會、臺灣停車設備暨升降設備安全協會、升降設備專業廠商

副本：本處使用管理科

2023/08/23
文
交
發
章

本處112.8.23函

因升降設備變更辦理變更使用執照。

發佈重點：

電梯許可證改與變更使用執照合格證一併核發。

如未變更其他項目及消防設備，於第一階段(許可證)時應先行會簽本府消防局，取得免辦理消防竣工查驗之意見，再行辦理第二階段(合格證)，以節省時間。



變更使用相關新訂法令或函釋

正本

內政部營建署 函

檔 號：
保存年限：

機關地址：105404臺北市松山區八德路2段342號
聯絡人：蘇康能
聯絡電話：02-87712694
電子郵件：stevesu@cpami.gov.tw
傳真：02-87712709

330026

桃園市桃園區廈門街100-1號6樓

受文者：毛軒揚建築師事務所

發文日期：中華民國112年8月30日

發文字號：營署建管字第1120062352號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關變更使用辦法第八條執行疑義1案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴所112年8月21日112毛建字第S23001-01號函。
- 二、依建築法第73條第2項規定：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第9條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」同條第3項：「前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣（市）主管建築機關定之。」又按建築物使用類組及變更使用辦法第8條規定：「本法第73條第2項所定有本法第9條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照之規定如下：……二、防火區劃範圍、構造或設備之調整或變更。……」已有明定。

國土署112.8.30函

變使辦法第八條之疑義。

函釋重點：

涉及建築法第73條第2項所稱之應辦理區劃之空間新增或減少，須辦理變更使用執照。



變更使用相關新訂法令或函釋

檔 號：
保存年限：

內政部國土管理署 函

地址：105404 台北市松山區八德路2段342號
聯絡人：孫立言
聯絡電話：(02)87712345#2693
電子郵件：gogo@cpami.gov.tw
傳真：(02)87712709

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國112年10月11日
發文字號：國署建管字第1120502629號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明一、二、三

主旨：關於建築技術規則建築設計施工編第136條利用升降設備之等候空間及無障礙車位採機械式車位疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴公司112年9月4日菱字第0904001號函（詳附件4）。
- 二、建築技術規則建築設計施工編第136條第2款規定：「利用升降設備之車庫，除前款規定之空間外，應再增設寬度及深度各六公尺以上之等候空間。」本部88年12月31日台內營字第8878470號函（附件1）釋示「……揆諸其立法意旨，係考量利用升降設備之車庫其車輛於等候升降設備時，應避免影響公共交通，以維持建築基地外交通環境順暢。是該等候空間應設置於汽車升降機之前方，以利車輛自基地建築線進入汽車升降機時之等候使用。」上開規定之等候空間，未以設於空地為限，倘合於上開條文及函釋意旨，設置於機械設備內，非法所不許。至所詢設備是否合於上開第136條第2款規定1節，係當地主管建築機關認定

國土署112.10.11函

無障礙車位採機械式升降設備疑義

。

函釋重點：

依103年6月12日營署建管字第1030033997號函示：「……行動不便者如單獨行動，因汽車升降機未設置相關無障礙設施功能，易有操作及安全疑慮……，故不宜由汽車用升降機進出停車場通達無障礙停車位。……」



檔 號：
保存年限：

內政部國土管理署 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號
聯絡人：黃育荏
聯絡電話：02-87712698
電子郵件：hazzymint@cpami.gov.tw
傳真：02-87712709

受文者：新北市政府

發文日期：中華民國112年10月31日

發文字號：國署建管字第1120515130號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：關於六層樓以上店鋪、集合住宅之建築物，其店鋪部分符合他棟化檢討且屬1戶，得否適用建築技術規則建築設計施工編第167條第1項第3款規定，僅於地面層設置無障礙通路疑義1案，請查照。

說明：

- 一、依據臺中市政府都市發展局112年7月6日中市都管字第1120139867號函辦理。
- 二、按建築技術規則建築設計施工編（以下簡稱本編）第167條第1項第3款所載：「為便利行動不便者進出及使用建築物，新建或增建建築物，應依本章規定設置無障礙設施。但符合下列情形之一者，不在此限：……三、除公共建築物外，建築基地面積未達一百五十平方公尺或每棟每層樓地板面積均未達一百平方公尺。」查同編第170條已明定六層以上之集合住宅屬公共建築物之範圍，合先敘明。
- 三、有關該局來函所詢六層以上店舖、集合住宅的建築物因屬本編第170條規定之公共建築物範圍，爰無本編第167條第1項第3款規定之適用，仍請依本編第10章無障礙建築物規定檢討設置無障礙設施。

國土署112.10.31函

原供公眾建物他棟化得否免設置無障礙疑義。

函釋重點：

6層樓以上集合住宅(供公眾使用之建物)整棟建築物屬應設無障礙就不能再以他棟化檢討面積而免設置。



變更使用相關新訂法令或函釋(教育局)

桃園市建築師公會 辦理桃園市政府協審發照會簽表

日期: 112/2/16
會簽編號: 1120083

地址: 桃園市政府一樓公會發照室
電話: (03)336-5025

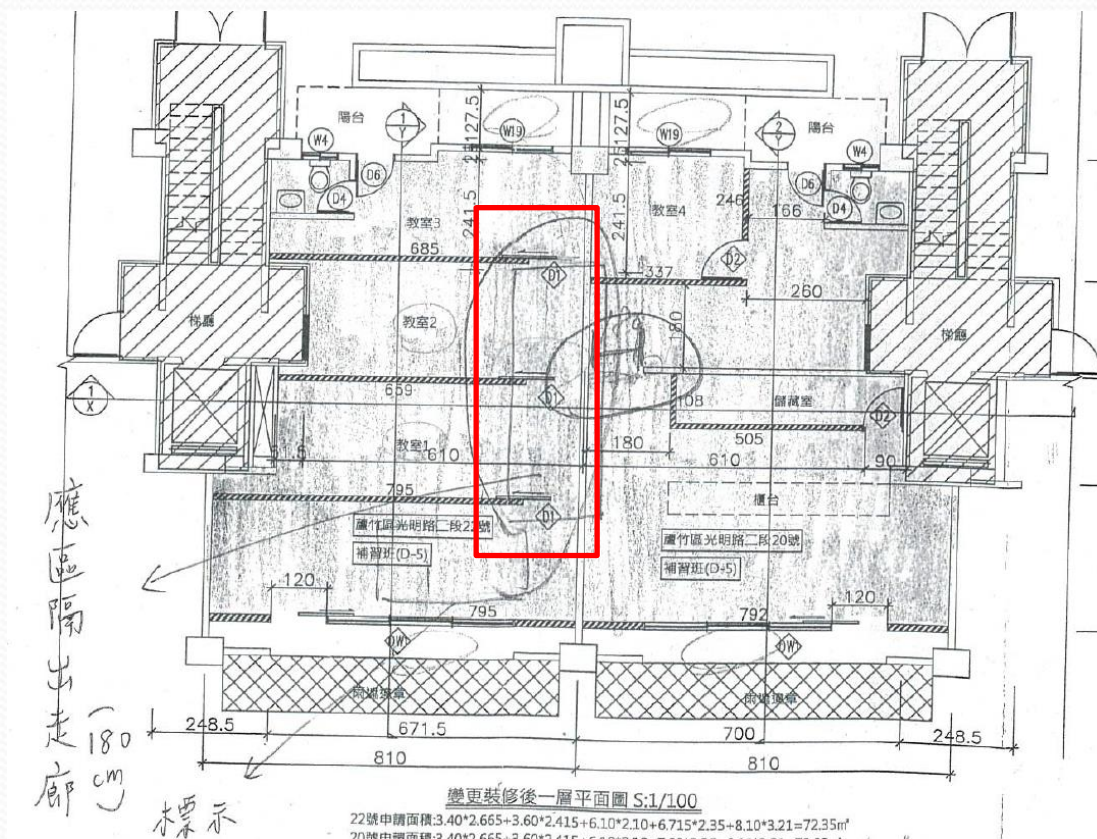
會 簽 單 位 會	桃園市政府 教育 局	桃園市建築師公會 審查建築師	建築師徐宗良 2/16 建築師徐宗良 2/16
簽 主 旨	<p>一、本案係 貴府以 99.12.29 府工使字第 0990579626 號函委託本會協審發照案件。</p> <p>二、本案建築地址: 桃園市蘆竹區區光明路二段 20、22 號 (座落: 錦興段 558 地號等 1 筆), 壹層面積 1023.43 m², 由店舖(G-3)、住宅(H-2)變更為補習班(D-5)使用, 申請面積 145.37 m²。是否違反補習班設立登記事項, 敬會貴局惠示檢備, 以憑辦理。</p> <p>三、檢送變更使用執照申請案原卷一份供參, 請用畢檢還。</p>		
會 簽	<p>教育局終身學習科</p> <p>六、托兒所、幼稚園、小學、中學、大專院校、補習學校、供學童使用之補習班、課後托育中心、總樓地板面積在二百平方公尺以上之補習班及訓練班。……」。</p> <p>五、補習班等類似用途, 不得藉由教室與教室空間串連規避走廊寬度檢討。本案教室一與教室二外廳區隔出走廊(如附件一), 以免影響課堂秩序安寧。</p> <p>六、本案建築地址(桃園市蘆竹區仁愛路二段22號)變更平面圖中, 教室一下方空間請標示空間用途。(如附件一)</p> <p>七、餘請依上開規定辦理建築物用途變更。</p>		

教育局112.2.16會簽意見

函釋重點：

補習班不得藉由串連教室，規避走廊寬度檢討。

變更使用相關新訂法令或函釋(教育局)





重要函釋及說明



重要函釋及說明

檔 號：
保存年限：

桃園市政府農業局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號4樓
承辦人：科員 施玉仁
電話：03-3322101#5454
電子信箱：10031685@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府建築管理處

發文日期：中華民國111年10月21日
發文字號：桃農漁字第1110039226號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關臺端函詢本市大園區舊厝段738、814地號畜牧設施增加用途是否需辦理變更使用執照一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復臺端111年10月11日申請書。
- 二、旨案原領有畜牧場登記證(登記證號：09800)飼養有色肉雞10,000隻，因變更飼養家禽種類及增擴建設施，經本府於110年5月3日府農漁字第1100107617號函核發畜牧設施容許使用同意書，並於111年5月24日府農漁字第1110135190號函重新核發畜牧場登記證(登記證號：23499)核准臺端作養豬使用在案。
- 三、依據臺端卷附資料所示，旨案地點建物原領有雞舍使用執照，案經本府於110年5月3日府農漁字第1100107617號函重新核定變更作豬舍使用，其使用性質均為畜牧設施，無須變更設施種類。
- 四、另查內政部營建署104年5月27日營署建管字第1040033944號函說明二略以：「...不同農業設施間之變更，自無本法

本府農業局111.10.21函
農業設施原用途變為其他農業設施
用途是否須辦理變更使用。

函釋重點：
無須辦理變更使用執照。



重要函釋及說明

檔 號：
保存年限：

桃園縣政府 函

地址：33001桃園縣桃園市縣府路1號
承辦人：袁若碩
電話：03-3322101分機5263-5
傳真：03-3314011
電子信箱：154048@mail.tycg.gov.tw

電子
文書
時

受文者：桃園縣政府

發文日期：中華民國102年1月15日
發文字號：府觀產字第1020012668號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為帶動本縣觀光產業發展，本縣非都市土地甲種、乙種建築用地容許使用項目「日用品零售及服務設施」之許可使用細目「營業及辦公處所」得許可供作旅館使用，並請依照發展觀光條例、旅館業管理規則與其他相關法規申請設立。

說明：

- 一、依據交通部95年10月5日交路（一）第0950009583號函辦理。
- 二、交通部函文表示，按「非都市土地使用管制規則」第6條附表一規定，甲種、乙種建築用地容許使用項目「日用品零售及服務設施」之許可使用細目「營業及辦公處所」適用範圍，由其目的事業主管機關認定，並考量旅館業實際登記、輔導、管理等相關作業，係由各縣市政府執行辦理，為因應各縣市不同地方發展需要，由各縣市政府本於權責自行認定。
- 三、本府為發展縣內觀光產業，即日起開放旨揭項目得許可供作旅館使用，請本府相關單位配合辦理，並請本縣旅館商

圖

本府102.1.15函

甲、乙建築用地做旅館使用疑義。

函釋重點：

本市於102年已開放申請設立。



重要函釋及說明

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營建署)
聯絡人：孫立言
聯絡電話：(02)87712345#2693
電子郵件：gogo@cpami.gov.tw
傳真：(02)87712709

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國109年5月4日
發文字號：內授營建管字第1090808120號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：建築物之昇降機道如僅貫通建築技術規則建築設計施工編第79條之1第1項所列用途部分，是否仍得免依同編第79條之2區劃分隔1案，復請查照。

說明：

- 一、依據葉焜塗先生109年4月7日申請書辦理。
- 二、按「建築物內之挑空部分、電扶梯間、樓梯、昇降機間、垂直貫穿樓板之管道間及其他類似部分，如僅貫通第79條之1第1項所列用途部分，得免依第79條之2第1項區劃分隔，但樓梯應為安全梯者，仍應符合安全梯之構造規定；另如建築物內之挑空部分、電扶梯間、樓梯、昇降機間、垂直貫穿樓板之管道間及其他類似部分，有貫通第79條之1所列以外用途者，仍應依第79條之2規定區劃分隔。」本部94年7月5日台內營字第09400837582號函釋示有案，是依本部上開函意旨及建築技術規則建築設計施工編第79條之2現行條文，挑空部分、昇降階梯間、安全梯之樓梯間、昇降機道、垂直貫穿樓板之管道間及其他類似部分如僅貫通第



內政部109.5.4函
昇降設備垂直區劃疑義。

函釋重點：
倘貫通技術規則第79之1以外用途者，仍應依第79之2規定區劃分隔。



常見問題及宣導



常見問題及宣導

● 桃園市建築物變更使用執照申請案違章建築處理原則

- 屬A1、B1、B2、B3、B4、D1、D5、F2、F3、H1等類組於申請時有以下情況：
 - 一. 地面層出入口有阻礙或封閉，違反建築技術規則建築設計施工編（以下簡稱本編）第九十條、第九十條之一規定之出入口寬度者（不包括遮雨棚架等無礙逃生之設施）。
 - 二. 屋頂避難平台違反本編第九十九條避難面積之違章建築，應拆除部份違章建築使其避難面積達建築面積二分之一，如以走道連接屋頂避難平台者，走道有效寬度須大於樓梯寬度；以無開口之防火牆及防火樓版區劃為他棟建築者，屋頂避難平台得僅就該棟檢討。但申請範圍位於地面層、地下層或三樓以下與地面層同屬一戶，可經由該戶室內梯通達避難層逃生者，免檢討此項。
 - 三. 直通樓梯範圍內有阻礙本編第三十三條樓梯寬度之違章建築者。但得不經由直通樓梯而直接避難逃生者，免檢討此項。
 - 四. 變更使用範圍其內外牆裝飾物封閉開口或緊急進口，影響避難逃生及消防救災者。
 - 五. 防火間隔或防火巷內有違章建築者。但經檢討改善能符合本編第一百一十條、第一百一十條之一者，免檢討此項。
 - 六. 依法留設之騎樓或無遮簷人行道，增設外牆或門窗等妨礙通行者。



● 室內裝修板材設置於外牆



常見問題及宣導

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號（營建署）
聯絡人：郭建志
聯絡電話：02-87712702
電子郵件：bm960809@cpami.gov.tw
傳真：02-87712709

受文者：營建署建築管理組

發文日期：中華民國102年4月17日

發文字號：內授營建管字第1020142135號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：關於建築物申請變更使用執照，其直通樓梯改為安全梯或特別安全梯之檢討方式乙案，詳如說明，請查照。

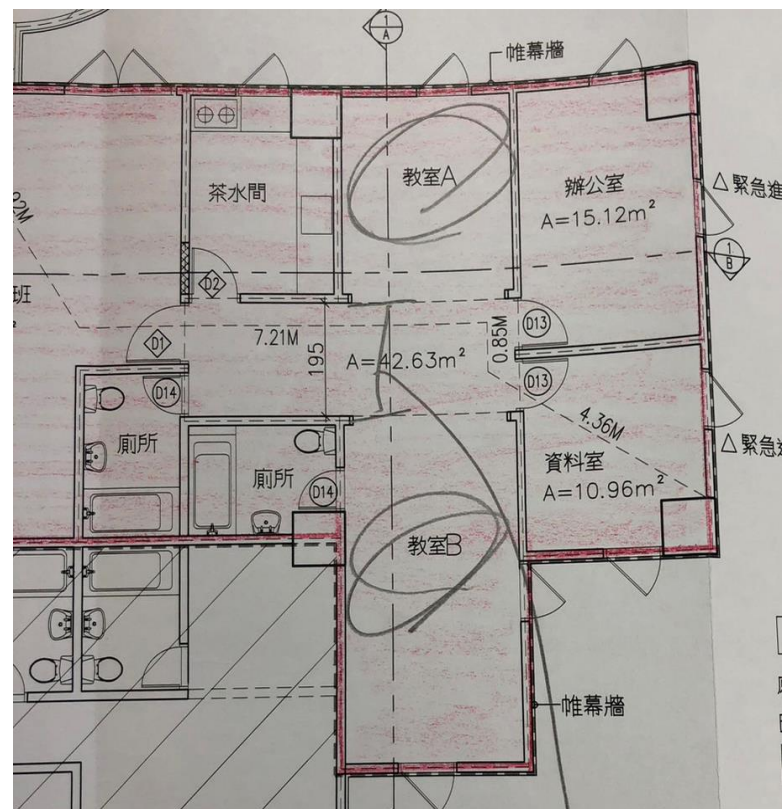
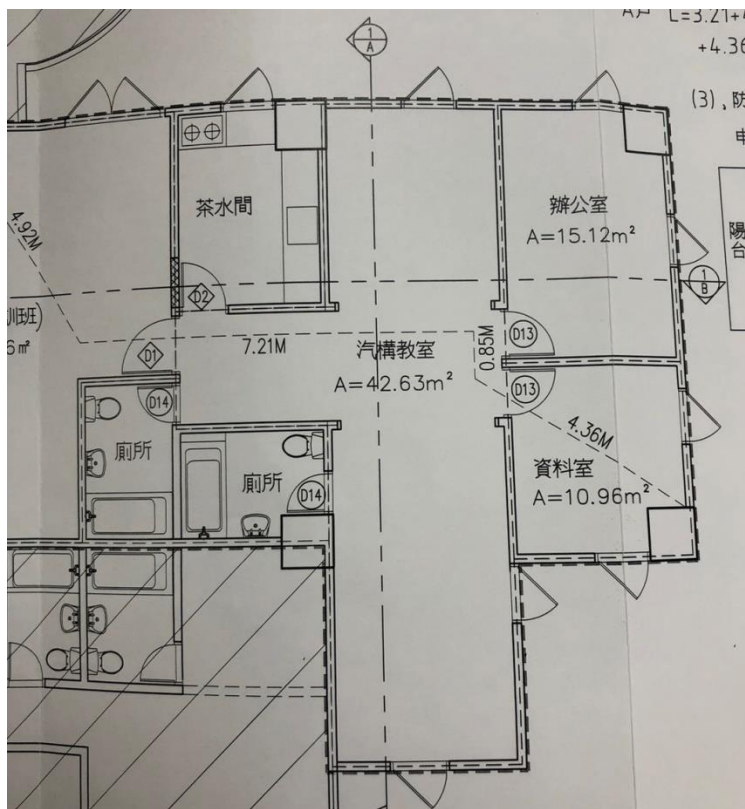
說明：

- 一、依據貴局102年3月21日桃工使字第1020017682號函辦理。
- 二、按中央法規標準法第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，應依申請變更使用時之法令規定辦理。復按建築物變更使用類組時，應否檢討「直通樓梯改為安全梯或特別安全梯之限制」項目之認定原則，及該項目應檢討符合建築技術規則（下稱本規則）建築設計施工編第96條之規定事項，建築物使用類組及變更使用辦法（下稱本辦法）第3條附表3（建築物變更使用原則表）及第4條附表4（建築物變更使用類組規定項目檢討標準表）定有明文。是建築物申請變更使用類組時，依本辦法上開條文應檢討「直通樓梯改為安全梯或特別安全梯之限制」項目者，除有本規則建築設計施工編第96條之1各款所示情節，應依同編第96條規定將該棟建築物各層通達避難層之整座直通樓梯改為安全梯或特別安全梯構造。

內政部102.4.17函
安全梯整做為之。

函釋重點：
如主旨。

常見問題及宣導





常見問題及宣導

【材料名稱】12mm石膏板貼防焰皮分間牆
【廠商名稱】優美股份有限公司
【耐燃等級(防火時效)】耐燃一級
【裝修數量】163.1平方公尺
【合格證明】CI416060830268號99 ✓
【裝修樓層】地上010層

依建築技術規則施工篇第88條規定辦理。



簡報結束
感謝聆聽