

檔 號：收 106年8月-3日  
 保存年限：文 第 1149 號  
 歸 年 月 日  
 檔 號

中華民國全國建築師公會 函

地址：110 台北市基隆路 2 段 51 號 13 樓之 3  
 聯絡人：許馨云  
 電話：(02) 2377-5108#14  
 傳真電話：(02) 2739-1930  
 電子信箱：spp002@naa.org.tw

受文者：本會各會員公會

發文日期：中華民國 106 年 8 月 3 日  
 發文字號：全建師會 (106) 字第 0341 號  
 速別：最速件  
 密等級解密條件或保存期限：普通  
 附件：

批 示	理事長葉世宗	擬 辦	擬 辦	總幹事陳悅惠
	106.08.07 經理事長指示如擬		會 建築師使用安全維護主任委員	一、擬網路轉知會員
				辦事賴淑娟 106.8.7

主 旨：有關 貴部預告修正「建築物使用類組及變更使用辦法」  
 第七條之一及第四條附表四部份，本會經研議後認為恐有  
 窒礙難行之處，若貿然執行將造成絕大多數建築無法辦理  
 變更使用執照，詳如說明，惠請 參採。

說 明：

- 一、依 貴部 106 年 6 月 6 日台內營字第 1060804242 號公告  
 辦理。
- 二、旨揭修正辦法增訂第七條之一基於下列理由，本會認為恐  
 有窒礙難行，故建議刪除該條文；另建議可由政府部門先  
 行試辦，辦理耐震能力評估僅限於整幢公有建築物，以達  
 政府機關提升耐震能力，降低地震受損風險。
  - (一)耐震能力評估係以整幢建築物為標的，「建築物使用類  
 組及變更使用辦法」第五條規定建築物變更使用類組  
 應以整層為之。本條文之耐震能力評估卻須整幢為  
 之，顯有違反本辦法訂定變更使用範圍之原意。
  - (二)目前建築物大多為區分所有權之建築物，變更使用亦  
 以整層或該層之單一使用單元為申請範圍，如要求整  
 幢建築物辦理耐震能力評估，即要求申請人以外之其  
 他區分所有權人同意納入建築物變更使用範圍，實無  
 法執行。
  - (三)民國八十八年十二月三十一日前領得建造執照之建築

裝  
訂  
線

物，如以現行建築技術規則之耐震規範評估其耐震能力，除非建造當時即有超規範之耐震設計，否則均須結構補強，結構補強須達耐震能力均須整幢建築物進行施作，故而變更使用僅為單一樓層時即無法執行，縱使整幢建築物為單一所有權人或同一使用人，如僅單一樓層變更使用而整幢建築物進行結構補強，造成其他樓層亦無法使用，亦窒礙難行。

(四)建築物之使用類組變更是因社會經濟活動之變更而產生之需求，建築物之物理壽命 50 年，如果民國八十八年以前之建築物，因須耐震能力評估而無法辦理變更使用執照，即導致其經濟壽命提前結束，是否影響社會整體之經濟發展，因民國八十八年以前之建築物在都會地區所佔比例甚高，目前政府大力推行之長照 2.0 計劃，或者發展觀光計劃，其所需之建築空間均涉既有建物之變更使用，如果大多數之建築物無法辦理變更使用，造成政府之政策無法推行。

(五)政府為顧慮人民生命財產之安全，欲提升建築物之耐震能力，新建之建築物已修訂建築技術規則之規範以達其目的，對現有之老舊建築物應以都市更新之方式，誘導加速改建或是獎勵以整建結構補強之方式為之，才能達到全面性之建築物耐震能力提升，並非於建築物變更使用時加以限制，造成絕大多數建築物之用途無法變更，亦無法達成改善耐震能力之目的。另需要辦理耐震能力評估之特定類組選定之特性，為營業用途人潮聚集，試問未列入之 B3 類組餐飲業及 D5 類組補習班，其使用之人口密度一定比 B4 類組或 H1 類組為高，為何辦理變更使用卻無須耐震能力評估，故指定須辦理耐震能力評估之類組其含意不明。

三、有關修正第三條附表三、建築物變更使用原則表說明二(八)無障礙設施相關內容，本會建議(八)之 1、(八)之 2、(八)之 3 目文字中「取得」兩字修正為「申請」，以既有建築物建照申請之時點為法令適用之界面以維信賴保護原則。

四、有關修正第四條附表四，建築物變更使用類組規定項目檢討標準表，所有類組全部增加檢討建築技術規則設計施工編第 79 條之 2、第 203 條、第 242 條及第 97 條，基於下列理由，本會建議刪除。

(一)建築技術規則設計施工編第 79 條之 2、第 203 條、第 242 條，在規定建築物昇降機間之豎道防火區劃，第 97 條在規定安全梯之構造，此四條文現行法條係於 103 年 7 月 1 日修訂實施，增加了防火門之遮煙性能，昇降機間及安全梯間均貫穿整棟建築物，故 103 年 6 月 31 日前申請建造執照之建築物，均須檢討並依現行法規之規定改善，亦即變更使用之範圍必須為整棟建築物為申請範圍，即與「建築物使用類組及變更使用辦法」第五條規定建築物變更使用類組以整層為之，或該層之單一使用單元為申請範圍之立法精神相抵觸。

(二)本國建築物大多為區分所有之建築物，變更使用之實務亦以整層或該層單一使用單元為申請範圍，如須檢討第 79 條之 2、第 203 條、第 242 條及第 97 條，103 年 6 月 31 日前申請建造執照之建築物，均須以整棟建築物為申請變更使用範圍，造成 95% 以上之建築物無法辦理建築物之使用類組變更，造成違規使用遽增之亂象，建築物使用管理之困難。

(三)「建築物使用類組及變更使用辦法」及其前身「建築法第 73 條執行要點」，法令訂定乃因社會產業結構與經濟型態之變遷至有建築物使用類組變更之需求，如以全部建築技術規則現行條文檢討，絕大多數之建築物均無法辦理，形成違規使用嚴重之管理困難，於是有本辦法之訂定，建築物使用類組之變更最多僅須依現行法規檢討二十項，在能維護建築物防火避難之基本安全下，期使大部份之既有建築物得辦理變更使用執照，以便執行建築物之使用管理為其重要之立法精神，如須檢討第 79 條之 2、第 203 條、第 242 條及第

97 條，而致使 95%以上之建築物無法辦理類組變更，  
即嚴重違反「建築物使用類組及變更使用辦法」之立  
法精神。

五、以上所陳，惠請參採。

正本：內政部營建署  
副本：本會各會員公會

理事長

鄭宜平

# 建築物使用類組及變更使用辦法

中華民國全國建築師公會  
106年8月2日

建築師公會建議修正條文	內政部修正條文	現行條文	說明
<p>第七條之一 (刪除)</p>	<p>第七條之一 中華民國八十八年十二月三十一日前領得建造執照之建築物，申請變更使用類組為A-1、A-2、B-2、B-4、D-1、D-3、D-4、F-1、F-2、F-3、F-4、H-1類使用之樓地板面積合計達三百平方公尺以上者，應辦理耐震能力評估。</p> <p>經耐震能力評估結果為需補強之建築物，其補強工程應併同變更使用執照辦理。</p>		<ol style="list-style-type: none"> <li>1.耐震能力評估係以整幢建築物為標的，「建築物使用類組及變更使用辦法」第五條規定建築物變更使用類組應以整層為之。本條文之耐震能力評估卻須整幢為之，顯有違反本辦法訂定變更使用範圍之原意。</li> <li>2.目前建築物大多為區分所有權之建築物，變更使用亦以整層或該層之單一使用單元為申請範圍，如要求整幢建築物辦理耐震能力評估，即要求申請人以外之其他區分所有權人同意納入建築物變更使用範圍，實無法執行。</li> <li>3.民國八十八年十二月三十一日前領得建造執照之建築物，如以現行建築技術規則之耐震規範評估其耐震能力，除非建造當時即有超規範之耐震設計，否則均須結構補強，結構補強須達耐震能力均須整幢建築物進行施作，故而變更使用僅為單一樓層時即無法執行，縱使整幢建築物為單一所有權人或同一使用人，如僅單一樓層變更使用而整幢建築物進行結構補強，造成其他樓層亦無法使用，亦窒礙難行。</li> <li>4.建築物之使用類組變更是因社會經濟活動之變更而產生之需求，</li> </ol>

建築師公會建議修正條文	內政部修正條文	現行條文	說明
			<p>建築物之物理壽命 50 年，如果民國八十八年以前之建築物，因須耐震能力評估而無法辦理變更使用執照，即導致其經濟壽命提前結束，是否影響社會整體之經濟發展，因民國八十八年以前之建築物在都會地區所佔比例甚高，目前政府大力推行之長照 2.0 計劃，或者發展觀光計劃，其所需之建築空間均涉既有建物之變更使用，如果大多數之建築物無法辦理變更使用，造成政府之政策無法推行。</p> <p>5. 政府為顧慮人民生命財產之安全，欲提升建築物之耐震能力，新建之建築物已修訂建築技術規則之規範以達其目的，對現有之老舊建築物應以都市更新之方式，誘導加速改建或是獎勵以整建結構補強之方式為之，才能達到全面性之建築物耐震能力提升，並非於建築物變更使用時加以限制，造成絕大多數建築物之用途無法變更，亦無法達成改善耐震能力之目的。另需要辦理耐震能力評估之特定類組選定之特性，為營業用途人潮聚集，試問未列入之 B3 類組餐飲業及 D5 類組補習班，其使用之人口密度一定比 B4 類組或 H1 類組為高，為何辦理變更使用卻無須耐震能力評估，故指定須辦理耐震能力評估之類組其含意不明。</p>

建築師公會建議修正條文	內政部修正條文	現行條文	說明
<p>第三條附表三、建築物變更使用</p> <p>(八) 無障礙設施，依下列規定辦理：</p> <p>1. 中華民國一百零二年一月一日以後<u>申請</u>建造執照之建築物，應符合建築技術規則建築設計施工編第十章無障礙建築物之規定，不得依身心障礙者權益保障法第五十七條規定提具替代改善計畫。</p> <p>2. 中華民國一百零一年十二月三十一日以前<u>申請</u>建造執照之建築物，變更為公共建築物者，依下列規定辦理：</p> <p>(1) 設置項目依「既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作業程序及認定原則」(以下簡稱本原則)第二點辦理，各設置項目應符合申請當時(即現行)建築物無障礙設施設計規範之規定。</p> <p>(2) 因軍事管制、古蹟維護、自然環境因素、建築物構造或設備限制等特殊情形，設置無障礙設施及設備確有困難者，得依本原則十一點所定改善原則辦理改善，或依身心障礙者權益保障法第五十七條及本原則十二點規定提具替代改善計畫。</p> <p>(3) 依本檢討項目規定改善增設之坡道或昇降機，其坡道、昇降機間及乘場面積合計未超過二十平方公尺</p>	<p>第三條附表三、建築物變更使用</p> <p>(八) 無障礙設施，依下列規定辦理：</p> <p>1. 中華民國一百零二年一月一日以後<u>取得</u>建造執照之建築物，應符合建築技術規則建築設計施工編第十章無障礙建築物之規定，不得依身心障礙者權益保障法第五十七條規定提具替代改善計畫。</p> <p>2. 中華民國一百零一年十二月三十一日以前<u>取得</u>建造執照之建築物，變更為公共建築物者，依下列規定辦理：</p> <p>(1) 設置項目依「既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作業程序及認定原則」(以下簡稱本原則)第二點辦理，各設置項目應符合申請當時(即現行)建築物無障礙設施設計規範之規定。</p> <p>(2) 因軍事管制、古蹟維護、自然環境因素、建築物構造或設備限制等特殊情形，設置無障礙設施及設備確有困難者，得依本原則十一點所定改善原則辦理改善，或依身心障礙者權益保障法第五十七條及本原則十二點規定提具替代改善計畫。</p> <p>(3) 依本檢討項目規定改善增設之坡道或昇降機，其坡道、昇降機間及乘場面積合計未超過二十平方公尺</p>		<p>本條文適用之既有建築物以建照申請為法令施行之時間點為界面以維信賴保護原則。</p>

建築師公會建議修正條文	內政部修正條文	現行條文	說明
<p>部分，得不計入建築面積及各層樓地板面積。</p> <p>3. 中華民國一百零一年十二月三十一日以前申請建造執照之建築物，變更為非公共建築物者，免予檢討。</p>	<p>部分，得不計入建築面積及各層樓地板面積。</p> <p>3. 中華民國一百零一年十二月三十一日以前取得建造執照之建築物，變更為非公共建築物者，免予檢討。</p>		
<p>第四條附表四、建築物變更使用類組規定項目檢討標準表</p> <p><u>所有類組全部增加檢討</u></p> <p><u>建築技術規則設計施工編第 79 條之 2、第 203 條、第 242 條及第 97 條，建議刪除</u></p>			<p>1. 建築技術規則設計施工編第 79 條之 2、第 203 條、第 242 條，在規定建築物昇降機間之豎道防火區劃，第 97 條在規定安全梯之構造，此四條文現行法條係於 103 年 7 月 1 日修訂實施，增加了防火門之遮煙性能，昇降機間及安全梯間均貫穿整棟建築物，故 103 年 6 月 31 日前申請建造執照之建築物，均須檢討並依現行法規之規定改善，亦即變更使用之範圍必須為整棟建築物為申請範圍，即與「建築物使用類組及變更使用辦法」第五條規定建築物變更使用類組以整層為之，或該層之單一使用單元為申請範圍之立法精神相抵觸。</p> <p>2. 本國建築物大多為區/分所有之建築物，變更使用之實務亦以整層或該層單一使用單元為申請範圍，如須檢討第 79 條之 2、第 203 條、第 242 條及第 97 條，103 年 6 月 31 日前申請建造執照之建築物，均須以整棟建築物為申請變更使用範圍，造成 95%以上之建築物無法辦理建築物之使用類組變更，造成違規使用遽增之亂象，建築物使用</p>



建築師公會建議修正條文	內政部修正條文	現行條文	說明
			<p>管理之困難。</p> <p>三、「建築物使用類組及變更使用辦法」及其前身「建築法第 73 條執行要點」，法令訂定乃因社會產業結構與經濟型態之變遷至有建築物使用類組變更之需求，如以全部建築技術規則現行條文檢討，絕大多數之建築物均無法辦理，形成違規使用嚴重之管理困難，於是有本辦法之訂定，建築物使用類組之變更最多僅須依現行法規檢討二十項，在能維護建築物防火避難之基本安全下，期使大部份之既有建築物得辦理變更使用執照，以便執行建築物之使用管理為其重要之立法精神，如須檢討第 79 條之 2、第 203 條、第 242 條及第 97 條，而致使 95% 以上之建築物無法辦理類組變更，即嚴重違反「建築物使用類組及變更使用辦法」之立法精神。</p>