

內政部 101.12.14 內授營建管字第 1010812049 號函[使管函釋]

主旨：關於領得使用執照之 C-1 類組工廠建築物，嗣後增設公共危險物品儲存場所應否辦理變更使用執照之相關事宜乙案

- 說明：一、按建築法（下稱本法）第 73 條第 2 項及第 3 項規定：「（第 2 項）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。（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。」是建築物如涉有使用類組之變更，要非符合直轄市、縣（市）主管建築機關所訂一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，應依本法上開條文規定申請變更使用執照。
- 二、復按建築物使用類組及變更使用辦法（下稱本辦法）第 2 條第 1 項附表 1 及第 2 項附表 2 規定，「供儲存、包裝、製造、檢驗、研發、組裝及修理工業物品，且具公害之場所」歸屬於 C-1 類組，其使用項目舉例包括「…特殊工作場、工場、工廠（具公害）…等類似場所」；「供儲存、包裝、製造、檢驗、研發、組裝及修理一般物品之場所」歸屬於 C-2 類組，其使用項目舉例包括「…一般工場、工作場、工廠等類似場所」；「供製造、分裝、販賣、儲存公共危險物品及可燃性高壓氣體之場所」歸屬於 I 類組，其使用項目舉例包括「…化工原料行、礦油行、瓦斯行、石油煉製廠…液化石油氣容器儲存室…儲存石油廠庫…等類似場所」。又「建築物於同一使用單元內，申請變更為多種使用類組者，應同時符合各使用類組…規定之檢討項目及…檢討標準…」，同辦法第 6 條前段定有明文。
- 三、至本案所詢原核定 C-1 類組之工廠建築物，擬申請從事化學品製造（熱熔膠接著劑製造）乙節，既經貴府認定屬儲存、製造公共危險物品場所並審查其危險物品管制量合於消防法及其有關規定，自屬同一使用單元變更為多種類組使用之情事。爰此，該變更使用行為要非符合貴府所訂一定規模以下免辦理變更使用執照相關規定，自應按本法及本辦法上開條文申請變更使用執照。

內政部 101.11.28 內授營建管字第 1010811369 號函[使管函釋]

主旨：關於建築物供作「傳統整復推拿業」營業使用之場所，其建築物使用類組認定之相關事宜乙案

- 說明：一、按建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條第 1 項附表 1 及第 2 項附表 2 規定，「供娛樂消費，且處封閉或半封閉之場所」歸屬於 B1 類組，其使用項目舉例包括「…按摩場所（將場所加以區隔或包廂式為人按摩之場所）…等類似場所」；另「供一般門診、零售、日常服務之場所」歸屬於 G3 類組，其使用項目舉例包括「…按摩場所（未將場所加以區隔且非包廂式為人按摩之場所）…樓地板面積未達 1000 平方公尺之診所…等類似場所」。
- 二、復按行政院衛生署前揭函稱，略以：「經查『傳統整復推拿業』，係屬運用手技針對人體肌肉骨骼施以物理性之刺激，其目的在紓解筋骨、消除疲勞，屬於民俗調理範疇，而有別於醫療行為，因此，業者營業項目不得涉及醫療行為，亦不得宣稱其具有任何醫療效能。…基於以上理由，本（該）署認為傳統整復推拿業之營業場所，其建築物分類應該比照按摩場所（未將場所加以區隔且非包廂式為人按摩之場所）辦理。…」，是本案所詢依行政院衛生署訂頒「民俗調理之管理規定事項」、「傳統整復推拿人員執業管理要點」等規定從事傳統整復推拿服

務之場所，若未將場所加以區隔且非包廂式者，該場所應歸屬於 G3 使用類組。

內政部 101.10.17 內授營建管字第 1010810070 號函[使管函釋]

主旨：關於已領有使用執照之建築基地，其法定空地上原核定停車空間調整或變更應如何辦理之相關事宜乙案

- 說明：一、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 92 年 6 月 5 日建築法（下稱本法）修正公布之第 73 條第 2 項及第 3 項規定：「（第 2 項）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。（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「建築物或法定空地停車空間之汽車或機車車位之變更」、「建築物獎勵增設營業使用停車空間之變更」及「建築物之機械停車設備之變更」應申請變更使用執照之規定，查本部 100 年 9 月 1 日修正發布（同年 10 月 1 日施行）之建築物使用類組及變更使用辦法（下稱本辦法）第 8 條第 5、6 及 8 款定有明文。是建築物涉有前揭與原核定使用不合之停車空間變更情事，要非符合直轄市、縣（市）主管建築機關所訂一定規模以下免辦理變更使用執照相關規定，應依本法及辦法上開條文規定申請變更使用執照。
- 二、又 92 年 6 月 5 日本法（第 73 條規定）修正前建築物「·在原核准之停車空間範圍內，劃設增加之停車位數，如不涉及其他使用間之變更，應無須辦理變更使用。又增加之停車位如係作為法定停車空間、獎勵增設停車空間、自行增設停車空間，尺寸大小應合於停車空間相關法令規定，且該等停車空間數總計因而達 50 輛者，另應適用（建築技術規則）建築設計施工編第 60 條第 3 款後段規定，車道及汽車進出口至道路間之通路寬度，應為雙車道寬度·」，分別為本部 98 年 6 月 23 日內授營建管字第 0980100952 號函、88 年 10 月 18 日台 88 內營字第 8809121 號函及 86 年 7 月 31 日台（86）內營字第 8673356 號函（如附件）明釋在案。
- 三、至於本案所詢「·領得使用執照後之集村興建農舍建築基地法定空地停車空間調整變更，若不涉及停車數量及停車位尺寸增減，僅將原核准使用執照竣工圖之停車位，在原核准之建築基地法定空地停車空間範圍內，調整變更平行停車為垂直停車方向·應否·辦理變更使用執照·」乙節，請究明個案變更具體事實，並依貴府所訂一定規模以下免辦理變更使用執照相關規定或本辦法上開條文規定，本於權責認定核處。

內政部 101.10.2 內授營建管字第 1010809534 號函[使管函釋]

主旨：關於建築物申請變更使用類組時，其「直通樓梯改為安全梯或特別安全梯之限制」規定項目之檢討事宜乙案

- 說明：一、按中央法規標準法第 18 條規定，建築物之建造或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，應依申請建造或變更使用時之法令規定辦理。復按「防火構造建築物內之挑空部分、電扶梯間、安全梯之樓梯間、昇降機間、垂直貫穿樓地板之管道間及其他類似部分，應以具有 1 小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板形成區劃分隔。管道間之維修門

並應具有 1 小時以上之防火時效。··」、「··為維持安全梯之樓梯間區劃之獨立性以確保逃生避難安全性，安全梯之樓梯間內不得設置昇降機。」，分別為本部 92 年 8 月 19 日發布增訂（93 年 1 月 1 日施行）之建築技術規則（下稱本規則）建築設計施工編第 79 條之 2 第 1 項及 93 年 11 月 17 日內授營建管字第 0930087729 號函（諒達）示在案。爰此，本規則前揭增訂條文於 93 年 1 月 1 日施行後，建築物涉有原核定之安全梯間、昇降機間區劃等變更情事者，其安全梯之樓梯間應合於該條文（函釋）所示不得設置昇降機之規定。

- 二、至本案貴府所詢按建造當時規定置有安全梯或特別安全梯之建築物，嗣後申請使用類組之變更，其依建築物使用類組及變更使用辦法第 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）規定檢討「直通樓梯改為安全梯或特別安全梯之限制」項目時，如未涉有本辦法第 8 條所稱（原核定安全梯間、昇降機間）防火區劃範圍、構造或設備等變更情事，該現有安全梯或特別安全梯之樓梯間無庸依本規則第 79 條之 2（本部上開函釋）規定辦理。

內政部 101.10.1 台內營字第 1010296883 號函[使管函釋]

主旨：關於已領得使用執照之建築基地，擬於原核定私設通路寬度超過 6 公尺部分劃設停車位應如何處理乙案

說明：一、查「··建築基地範圍內之私設通路，擬將其部分範圍變更為停車空間使用，已涉有原核定私設通路範圍、形狀之變更，與··建築技術規則相關規定有違，自不得依本（建築）法及（建築物使用類組及變更使用）辦法規定申請變更使用。」，本部 101 年 6 月 8 日內授營建管字第 1010805335 號函（諒達）已有明釋。

- 二、復按建築技術規則建築設計施工編第 2 條圖例 2-(1)所示「私設通路寬度超過 6 公尺者，超過部分可做為停車空間」；又「住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地··等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。··」，為公寓大廈管理條例（下稱本條例）第 16 條第 2 項明定。故本案貴局所詢旨揭建築基地，擬按本規則上開條文規定，將原核定私設通路範圍內、寬度超過 6 公尺之部分做為臨時停車空間使用乙節，無涉私設通路範圍、形狀及停車空間之變更，惟該私設通路臨時停車之使用不得有本條例上開條文所稱之禁止行為。

內政部營建署 101.9.20 營署建管字第 1010056614 號函[使管函釋]

主旨：有關 80 年間適用十公里範圍內農地未毗鄰得合併檢討，農地興建農舍領得使用執照後，不同農地所有權人可否一併檢討農舍農地比例辦理農地解除套繪列管疑義乙案

說明：農業發展條例第 18 條第 4 項規定：「...農舍起造人應為該農舍坐落土地所有權人；農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權；...」另本部 92 年 11 月 4 日內授營建管字第 0920012211 號函釋：「領有使用執照之農舍，其超出建蔽率部分之配合耕地經解除套繪，應依建築法變更使用執照之程序將該筆耕地自使用執照予以刪除。」、「若該使用執照之部分土地，非屬申請人所有，自應檢附該部分土地所有權人之同意書」，本署 93 年 11 月 17 日營署建管字第 0930070842 號函釋有案。本案 80 年間以十公里範圍內未毗鄰農地合併檢討興建農舍領得使用執照後，因農地移轉不同人所有，申請農地解除套繪列管乙節，仍應檢討符合前開農業發展條例第

18 條第 4 項規定，亦即農舍及其符合規定比例農地之所有權人仍應相同，其餘超出規定比例之農地，始得依變更使用執照程序申請解除套繪列管。

內政部 101.9.5 內授營建管字第 1010808475 號函[使管函釋]

主旨：關於民宿申請設立案件，以建築物部分樓層之 5 間房間變更供作客房使用，有無構成應定期辦理建築物防火避難設施及設備安全檢查簽證申報之規模認定要件乙案

說明：一、按建築法（下稱本法）第 77 條第 3 項規定：「供公眾使用之建築物，應由建築物所有權人、使用人定期委託中央主管建築機關認可之專業檢查機構或人員檢查簽證，其檢查結果應向當地主管建築機關申報。非供公眾使用之建築物，經內政部認有必要時亦同。」又歸屬於 H-1 類組之民宿（客房數 6 間以上），其樓地板面積達 300 平方公尺以上者，應每 2 年辦理建築物防火避難設施及設備安全檢查申報（下稱建築物安全檢查申報）1 次；樓地板面積未達 300 平方公尺以上者，應每 4 年辦理建築物安全檢查申報 1 次。另歸屬於 H-2 類組之民宿（客房數 5 間以下），其建築物樓層規模達 6 層以上者（6 層以上未達 16 層且建築物高度未達 50 公尺之 H-2 類組建築物，由當地主管建築機關公告其辦理檢查申報之施行日期），始應辦理建築物安全檢查申報事宜，分別為「建築物使用類組及變更使用辦法」第 2 條第 2 項附表 2（建築物使用類組使用項目舉例）及「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」（下稱本辦法）第 3 條附表 1（建築物公共安全檢查申報期間及施行日期）明定在案。

二、復按本法第 73 條第 2 項及第 3 項規定：「（第 2 項）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。（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。」是建築物如涉有使用類組之變更，要非符合直轄市、縣（市）主管建築機關所訂一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，應依本法上開條文規定申請變更使用執照。至違反上開規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者，應依本法第 91 條第 1 項第 1 款規定裁處。

三、有關本案所詢經觀光事業主管機關核准登記之民宿場所，其核定客房數達 6 間以上者，或客房數 5 間以下之民宿，其建築物樓層規模達 6 層以上者，應按本法第 77 條及本辦法前揭條文規定通知該所有權人或使用人依規定期間辦理建築物安全檢查申報事宜。惟原核定 H-2 類組之民宿，如經查獲實際使用之客房數達 6 間以上者，除命其限期補辦建築物安全檢查申報手續外，應另依本法第 73 條及第 91 條規定，命其補辦使用類組變更之相關申請手續。

四、又同案貴府建議於建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條第 2 項附表 2 中增列特色民宿之使用項目舉例乙節，轉據該管主管機關交通部觀光局意見，略以：「·經查民宿管理辦法第 6 條第 1 項規定，民宿之經營規模以客房數 5 間以下，且客房總樓地板面積 150 平方公尺以下為原則；特色民宿得以客房數 15 間以下，且客房總樓地板面積 200 平方公尺以下之規模經營之。復查建築物使用類組及變更使用辦法附表 2：H-1 類組·明列客房數 6 間以上·之民宿·即包含民宿管理辦法第 6 條第 1 項規定之特色民宿。爰本案尚無須增列『特色民宿』項目，以免有疊床架屋之虞。」，併予敘明。

內政部 101.8.24 內授營建管字第 1010280937 號函[使管函釋]

主旨：關於已領得使用執照之建築物，因使用類組及建造行為以外之主要構造、分戶牆等變更情事申請變更使用執照，有無都市計畫土地使用分區管制或非都市土地使用管制相關規定之適用乙案

說明：一、按建築法（下稱本法）第 73 條第 2 項及第 3 項規定：「（第 2 項）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。（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「建築物之··樑柱··樓地板··共同壁、分戶牆、外牆··之變更」應申請變更使用執照之規定，及「建築物··如涉有本辦法第 8 條各款所示與原核定使用不合之變更者，應依建築技術規則相關規定檢討。」，分別為建築物使用類組及變更使用辦法（下稱本辦法）第 8 條第 1 款、第 8 款及本部 96 年 10 月 30 日內授營建管字第 0960163609 號函（如附件）明示在案。是建築物於領得使用執照後申請戶數變更，如涉有建造行為以外之樑柱、樓地板、分戶牆等相關構造、設施或設備變更情事，始有本法、辦法上開條文及建築技術規則相關規定之適用。至於建築物變更戶數之處理方式，直轄市、縣（市）政府（所屬戶政、地政及建築等主管機關）如認有管理之必要，在不違反地方制度法第 30 條第 1 項規定前提下，得研訂適宜規定憑辦。

二、本案據貴局來函所稱：「··有關因使用上之需求，擬依規定辦理建築物之主要構造變更（室內梯拆除樓板封閉）或分戶牆變更（拆除、位置調整）及戶數調整，未涉及原使用執照核定之使用類組變更，得否免再檢討都市計畫土地使用分區管制或非都市土地使用管制之容許使用項目規定··」乙節，其涉有本法第 9 條建造行為以外之建築物主要構造（室內梯拆除樓板封閉）、分戶牆（拆除、位置調整）等變更行為，要非符合貴府所訂一定規模以下之免辦理變更使用執照（即「新北市政府辦理建築物一定規模以下免辦理變更使用執照要點」）相關規定，應依本法、辦法規定申請變更使用執照，並按本部上開函示檢討合於建築技術規則有關規定。至於另詢建築物戶數之調整或變更情事，有無都市計畫土地使用分區管制或非都市土地使用管制相關規定之適用，因涉關貴府所訂「臺北縣政府辦理建築物變更戶數作業要點」之處理規定，係屬貴管，爰請本於權責究明個案具體事實，依法核處。

內政部 101.8.24 台內營字第 1010272201 號函[使管函釋]

主旨：關於共同領有使用執照之連棟式建築物，各棟建築物及建築基地已辦理分割獨立使用，擬申請拆除部分未辦產權登記之地下層防空避難設備，其檢附建築物之權利證明文件或其他合法證明之處理方式乙案

說明：一、按建築法第 79 條規定：「申請拆除執照應備具申請書，並檢附建築物之權利證明文件或其他合法證明。」又共同領有使用執照之連棟式建築物，擬拆除部分建物及其未辦產權登記之地下室（屬法定防空避難室等用途）後重新申請建造執照時，「同幢建物如各棟土地已辦理分割，且各自獨立互不影響，相關法規（如防空避難設備、停車空間、構造安全等）檢討均符規定，得依公寓大廈管理條例第 3 條第 1 款精神，認定各棟建物分別為獨立之『公寓大廈』，其立面變更

或拆除改建等，免經他棟所有權人同意。··舊有建築物已辦理分割之各棟地下室，如有隔牆分割並符合建築基地法定空地分割辦法第3條之規定，且分屬各棟使用者，如經相關建築法規檢討均符規定（如防空避難設備、停車空間、構造安全等），其使用範圍之拆除自無須經他棟區分所有權人之同意。」為本部85年12月4日台（85）內營字第8582176號函（附研商「公寓大廈管理條例執行疑義」會議紀錄）明示在案。

- 二、至於本案所詢貴轄62年間領得使用執照之連棟式建築物部分範圍擬申請拆除執照，「涉及拆除合法建築物··部分地下無產權登記防空避難設備，各棟建物建築基地（含法定空地）及地上建築物已辦理分割獨立使用··地下室防空避難室全幢連通無設置分戶（間）牆··現況已自行施作隔牆區隔分屬各棟使用，並由設計人檢討剩餘防空避難室（面積、停車空間、構造安全）符合建造執照當時之法令··本案無產權登記之防空避難設備，現況已自行施作隔牆區隔分屬各棟使用，非屬原領使用執照圖說標示之分戶（間）牆，是否得適用本部85年12月4日台（85）內營字第8582176號函之··決議··」乙節，其已辦理分割建築基地之各棟地下室（未辦產權登記之防空避難設備），於領得使用執照後增設建築物地下層室內隔牆等情事，如經貴局審認合於行為當時之建築法規有關規定（如防空避難設備、停車空間、構造安全等），則該拆除執照申請案件之建築物權利證明文件或其他合法證明之處理方式，得依本部前揭函釋就個案事實核處。

內政部營建署101.7.10營署建管字第1010041629號函[使管函釋]

主旨：關於特設主管建築機關審理建築物變更使用執照申請案件，涉及附建違章建築之處理疑義乙案

說明：一、按建築法（下稱本法）第2條規定：「主管建築機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。··如以特設之管理機關為主管建築機關者，應經內政部之核定。」爰經本部指定之特設主管建築機關，自應負責辦理指定地區內相關建築管理事務。故違章建築處理辦法第11條之1規定所稱之「當地主管建築機關」，應含括本部指定之特設主管建築機關。

- 二、復按建築物使用類組及變更使用辦法第10條規定：「建築物申請變更使用時，其違章部分依違章建築處理相關規定，得另行處理。」至於建築物變更使用執照，涉及申請人所建之違章建築如何處理乙節，本部前以89年11月15日台八九內營字第8911048號函（如附件）請各直轄市、縣（市）主管建築機關，就違章建築在不妨礙防火避難設施及危害公共安全原則下，訂定變更使用處理原則據以辦理在案。至於其執行事宜，係屬當地主管建築機關權責，請逕洽該管主管建築機關釐清。

內政部101.6.28內授營建管字第1010226316號函[使管函釋]

主旨：關於建築物申請變更使用類組，其樓地板面積認定之相關事宜乙案

說明：一、按建築物使用類組及變更使用辦法第6條第2項及第3項規定：「（第2項）建築物有連跨複數樓層，無法逐層區劃分隔之垂直空間，且以未具有1小時以上之牆壁、樓板及防火門窗等防火構造及設備區劃分隔者，應視為同一使用單元檢討。··（第3項）同一使用單元內之各種使用類組應以該使用單元之全部樓地板面積為檢討範圍。」；另關建築物各使用類別、組別定義及其使用項目舉例之規定，同辦法第2

條第1項附表1（建築物之使用類別、組別及其定義）及第2項附表2（建築物使用類組使用項目舉例）已有明定。

- 二、是本案所詢1至3層樓建築物擬申請變更供作「護理之家機構（樓地板面積在500平方公尺以上歸屬於F-1類組、樓地板面積未達500平方公尺者歸屬於H-1類組）」使用，其使用類組認定方式乙節，請究明該變更使用單元之範圍及其使用樓地板面積，依上開規定本於權責，認定核處。

內政部 101.6.25 內授營建管字第 1010218872 號函[使管函釋]

主旨：關於建築物按實際現況用途辦理防火避難設施及設備安全檢查及申報時，提具室內裝修材料改善事項之處理方式乙案

說明：一、按建築物公共安全檢查簽證及申報辦法（下稱本辦法）第4條第3項附表2（建築物公共安全檢查簽證項目表）備註欄第1點及第7條規定略以：「辦理建築物公共安全檢查之各檢查項目，應按實際現況用途檢查簽證及申報。」、「當地主管建築機關收到申報人檢附申報書件，依下列查核結果通知申報人：二、檢查簽證項目為提具改善計畫書者，應限期改正完竣並再行申報。」；另關「建築物防火避難設施之內部裝修材料檢查項目依建築法第77條之2、建築物室內裝修管理辦法規定應申請審查許可者，應提具室內裝修合格證明文件，並依建築物建造、變更使用（裝修行為）當時建築技術規則有關規定檢討。」為本部101年1月9日內授營建管字第1010800120號函明示在案。

- 二、是本案所詢未依核定使用類組使用之建築物，其按實際現況用途辦理防火避難設施及設備安全之檢查簽證結果，室內裝修材料乙項需提具改善計畫書者，主管建築機關應通知申報人限期依建築法第77條之2、建築物室內裝修管理辦法等規定申請室內裝修審查許可，並按建築物之實際現況用途及裝修使用範圍檢討合於申請當時之建築技術規則有關規定，嗣後竣工查驗合格者，核給室內裝修合格證明，由申報人併同其他申報書件再行申報。

內政部 101.6.8 內授營建管字第 1010805330 號函[使管函釋]

主旨：關於建築基地於領得使用執照後，擅自變更法定空地之綠化設施應如何處理乙案

說明：一、按建築法（下稱本法）第73條第2項及第3項規定：「（第2項）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。（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「開放空間」之變更應申請變更使用執照之規定，建築物使用類組及變更使用辦法（下稱本辦法）第8條定有明文。是建築基地原核定法定空地綠化設施之變更，如涉有開放空間之變更行為，要非符合直轄市、縣（市）主管建築機關所訂一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，應依本法及辦法上開條文規定申請變更使用執照。

- 二、復按建築基地原核定法定空地綠化設施之變更，未涉及開放空間之變更使用行為者，「既非屬建築物使用類組及變更使用辦法第8條所規定應申請變更使用執照之法定項目，亦非屬本部指定項目，自無構成違反建築法第73條第2項規定之要件，則依同法第91條第1

項第1款規定「裁處於法未合」。至於該建築基地之所有權人或使用人對於原領使用執照核定之綠化設施（面積），負有維護其合法使用之義務，類此擅自變更使用行為，應按行政執行法相關規定督促其履行。」，查本部101年3月29日台內訴字第1010003827號函附本部訴願決定書（諒達）已指明在案。是非屬開放空間之綠化設施（面積）之變更使用行為，應按行政執行法相關規定督促建築基地之所有權人或使用人恢復為原領使用執照核定內容之使用。又前揭綠化設施之變更使用行為，貴府如認有管理之必要，在不違反地方制度法第30條第1項規定前提下，得以自治條例研訂適宜規定憑處。

內政部101.6.8內授營建管字第1010805335號函[使管函釋]

主旨：關於私設通路寬度超過6公尺部分擬劃設停車位是否應辦理變更使用執照
乙案

說明：一、按建築法（下稱本法）第73條第2項及第3項規定：「（第2項）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。（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「建築物或法定空地停車空間之汽車或機車車位之變更」應申請變更使用執照之規定，查建築物使用類組及變更使用辦法（下稱本辦法）第8條第5款定有明文。

二、復按「私設通路係依建築技術規則建築設計施工編第2條所留設，或其他依法令規定設者，既屬建築執照核發要件之一，且部分得依上開規則同編第2條之1計入法定空地，自不得有擅自改道或變更形狀等情事」，本部75年3月24日台內營字第368907函（如附件）已有明釋。是本案所詢旨揭建築基地範圍內之私設通路，擬將其部分範圍變更為停車空間使用，已涉有原核定私設通路範圍、形狀之變更，與本部前開函示建築技術規則相關規定有違，自不得依本法及辦法上開條文規定申請變更使用。

內政部101.6.8內授營建管字第1010805323號函[使管函釋]

主旨：關於供加油（氣）站用途使用之場所，是否應定期辦理建築物防火避難設施及設備安全檢查申報等相關事宜乙案

說明：一、按建築法（下稱本法）第77條第3項規定：「供公眾使用之建築物，應由建築物所有權人、使用人定期委託中央主管建築機關認可之專業機構或人員檢查簽證，其檢查簽證結果應向當地主管建築機關申報。非供公眾使用之建築物，經內政部認有必要時亦同。」前揭規定所稱供公眾使用建築物之具體使用項目，及應辦理檢查申報之各類組別建築物及其申報規模、頻率等認定事項，本部99年3月3日修正發布之「供公眾使用建築物之範圍」及99年5月24日修正發布（同年7月1日施行）之建築物公共安全檢查簽證及申報辦法（下稱本辦法）第3條附表1（建築物公共安全檢查申報期間及施行日期）定有明文。又應辦理檢查申報之各類組別建築物，有關其使用類組定義、使用項目舉例等事項之規定，本部100年9月1日修正發布（同年10月1日施行）之建築物使用類組及變更使用辦法第2條第1項附表1（建築物之使用類別、組別及其定義）及第2項附表2（建築物使用類組使用項目舉例）另有明示。

- 二、至於本案所詢供加油（氣）站用途使用之場所是否應依本法第 77 條第 3 項規定定期辦理建築物防火避難設施及設備安全檢查申報等相關事宜乙節，查加油站（備有儲油設施及流量式加油機，為機動車輛或動力機械加注汽油、柴油或供給其他汽油、柴油消費者之場所）、加氣站（備有儲氣設施及流量式加氣機，為汽車固定容器加注液化石油氣之場所）等站區內設置之儲油槽、加油機、營業站屋等設備，係按「加油站設置管理規則」（石油管理法第 17 條第 3 項規定授權）、「公共危險物品及可燃性高壓氣體設置暨安全管理辦法」（消防法第 15 條第 2 項規定授權）等規定申請設置及經營管理，應屬「供·販賣、儲存公共危險物品及可燃性高壓氣體之場所」，按現行建築物使用類組及變更使用辦法應歸屬於 I 類別（原「建築法第七十三條執行要點」所示加油（氣）站歸屬 C-1 類組之規定，前於 91 年 10 月 22 日修正歸屬於 I 類組）。爰此，本辦法自 99 年 5 月 24 日修正發布（同年 7 月 1 日施行）後，有關加油（氣）站之儲油槽、加油（氣）機（島）等類似營業場所非屬本辦法規定應辦理建築物防火避難設施及設備安全檢查申報之使用場所。惟該站區內如置有其他類組之用途場所（如店舖、辦公室、洗車場等場所），仍應按其實際現況用途、規模據以認定有無構成應辦理檢查申報場所之要件。

內政部 101.5.7 內授營建管字第 1010157231 號函[使管函釋]

主旨：關於建築物於同一使用單元內，申請變更為多種使用類組時，是否應設置分間（戶）牆區劃分隔乙事

說明：一、按建築物使用類組及變更使用辦法（下稱本辦法）第 6 條第 1 項前段及第 3 項規定，略以：「（第 1 項）建築物於同一使用單元內，申請變更為多種使用類組者，應同時符合各使用類組依附表 3（建築物變更使用原則表）規定之檢討項目及附表 4（建築物變更使用類組規定項目檢討標準表）規定之檢討標準。…（第 3 項）同一使用單元內之各種使用類組應以該使用單元之全部樓地板面積為檢討範圍。」是建築物擬於同一使用單元內同時供 2 種以上類組用途使用，並依本辦法前揭條文檢討合於該等類組之規定檢討項目及其檢討標準者，得於變更使用執照或核准變更使用文件內同時登載 2 種以上之類組用途。

二、復按建築物室內裝修管理辦法第 22 條第 2 項規定：「非供公眾使用建築物變供公眾使用或原供公眾使用建築物變更為他種供公眾使用，應辦理變更使用執照涉室內裝修者，室內裝修部分應併同變更使用執照辦理。」前揭條文所稱之室內裝修行為，應依建築法第 74 條第 3 款規定於申請變更使用執照時，檢附建築物室內裝修圖說併同審查。

三、至於本案貴府來函列舉「…原核准為 G3 類組無分間牆，前段區域申請變更為 B1、後段區域申請變更為 D1…」及「…不以分間牆或分戶牆區劃成 2 個使用空間，例如 D1（類組）資訊休閒（服務）場所與 B3（類組）餐廳混合使用…」等情事，有無涉及室內裝修行為，請查明個案擬變更使用之具體事實，依上開規定認定核處。

內政部 101.3.6 內授營建管字第 1010102250 號函[使管函釋]

主旨：關於建築物辦理變更使用執照時，依規定增設之直通樓梯得否不受鄰棟間隔、前院、後院及開口距離有關規定之限制乙案

說明：一、按建築技術規則（下稱本規則）總則編第 3 條之 1 規定：「建築物增建、改建或變更用途時，其設計、施工、構造及設備之檢討項目及

標準，由中央主管建築機關另定之，未規定者依本規則各編規定。」；又建築物變更使用類組時，有關「設置兩座直通樓梯之限制」規定項目之檢討標準為「符合（本規則）建築設計施工編第 95 條規定」，且「··增設之直通樓梯不計入建築面積及各層樓地板面積，但不得大於 30 平方公尺」，本部 100 年 9 月 1 日台內營字第 1000806985 號令修正發布（同年 10 月 1 日施行）之建築物使用類組及變更使用辦法第 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，故該檢討項目尚無本規則建築設計施工編第 55 條第 2 項第 2 款所稱「不受鄰棟間隔、前院、後院及開口距離有關規定之限制」之適用。

- 二、至同案另詢「··類此案件之行政程序，是否應以建造執照與變更使用執照 2 案同時辦理，或僅需辦理建造執照，抑或因不計入建築面積及各層樓地板面積而僅得以變更使用執照為之··」乙節，考量旨揭因變更使用類組之「設置兩座直通樓梯之限制」檢討項目規定而於建築物外部（即建築基地之法定空地上）增設之直通樓梯，縱然免計其建築面積及樓地板面積，惟已涉有原建築物實體面積增加及其土地權利關係，是應以分案申請、同時辦理變更使用執照及建造執照之方式為之。

內政部 101.2.15 台內營字第 1010800952 號函[使管函釋]

主旨：關於永豐商業銀行信託部函詢「公寓大廈管理條例」第 57 條規定就起造人檢測移交責任疑義乙案

說明：一、按法務部上開書函釋略以：「按信託法（下稱本法）第 1 條規定：『稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。』又『信託關係消滅時，信託財產之歸屬，除信託行為另有訂定外，依左列順序定之：一、享有全部信託利益之受益人。二、委託人或其繼承人。』、『信託關係消滅時，於受託人移轉信託財產於前條歸屬權利人前，信託關係視為存續，以歸屬權利人視為受益人。』為同法第 65 條及第 66 條所明定。是以，信託必有財產權之移轉於受託人，使受託人以財產權利人之名義管理信託財產，並於信託關係存續中，就該信託財產對外為唯一有權管理及處分權人。又信託關係消滅後，受託人有義務將信託財產移轉於信託財產的歸屬權利人，惟因信託財產的移轉手續未必於短期內所能完成，為保障信託財產歸屬權利人之權益，受託人移轉信託財產於本法第 65 條歸屬權利人前，信託關係視為存續，以歸屬權利人視為受益人。』。

- 二、另按建築法第 12 條規定：「本法所稱建築物之起造人，為建造該建築物之申請人.....」；又按「公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於三個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣(市)主管機關報備。」、「起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。前項公寓大廈之水電、機械設施、消防設施及各類管線不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，管理委員會或管理負責人得報請主管機關處理，其歸責起造人者，主管機關命起造人負責修復改善，並於一個月內，起造人再會同管理委

員會或管理負責人辦理移交手續。」為公寓大廈管理條例第 28 條第 1 項及第 57 條所明定，故公寓大廈依上開規定召開區分所有權人會議或辦理移交手續時，起造人如係信託之受託人且仍為信託存續期間，當由受託人為之。惟倘信託關係消滅，上開規定之召集義務及移交責任，則由原委託人為之。至於當事人間信託關係是否消滅，仍請依信託法相關規定辦理。

內政部 101.1.10 內授營建管字第 1010800175 號函[使管函釋]

主旨：關於建築物使用類組及變更使用辦法於 100 年 9 月 1 日修正發布（同年 10 月 1 日施行）後，建築物為同一使用類組之使用項目更動之處理方式乙案

- 說明：一、按建築法（下稱本法）第 73 條第 2 項及第 3 項規定：「（第 2 項）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。（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。」至違反上開規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者，應依本法第 91 條第 1 項第 1 款規定處理。
- 二、復按民國 93 年 9 月 14 日建築物使用類組及變更使用辦法（下稱本辦法）修正發布之第 10 條規定：「建築物為同一使用類組之使用項目更動，除 A、B 二類之同組使用項目更動，其室內裝修變更且面積達 300 平方公尺以上者外，應檢附使用項目更動申報書（如附表四）及下列文件，報請該管主管建築機關登載於使用執照或發給核准更動使用文件：一、建築物之原使用執照影本。二、建築物權利證明文件。三、使用項目更動表。四、更動範圍圖說。」。考量本法第 73 條第 4 項授權本辦法訂定建築物變更使用條件及程序等規定，未包括同一使用類組之使用項目更動事項，又未申請更動者，無涉使用類組之變更，亦無構成違反本法第 91 條第 1 項規定之要件，為避免執行爭議，本部爰於 100 年 9 月 1 日修正發布本辦法，刪除上開條文規定。是自本辦法修正發布之施行日期（即 100 年 10 月 1 日）生效後，建築物為同一使用類組使用項目間之更動，無涉本法第 73 條第 2 項前段所稱「變更使用類組」情事，自無庸申請變更使用執照；惟該使用項目之更動如涉有「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」或室內裝修行為，則應分別依本辦法第 8 條、建築物室內裝修管理辦法相關規定辦理。
- 三、至本辦法修正發布後，貴府如欲受理人民申報同一使用類組之使用項目更動事項，在不違反地方制度法第 30 條第 1 項規定前提下，得於貴市建築管理自治條例或相關自治規則中研訂適宜規定憑辦。

內政部 101.1.9 內授營建管字第 1010800120 號函[使管函釋]

主旨：關於貴府函為「建築物防火避難設施及設備安全檢查報告書表」內檢附室內裝修合格證明文件之相關事宜乙案

- 說明：一、按建築物公共安全檢查簽證及申報辦法第 4 條第 3 項附表二（建築物公共安全檢查簽證項目表）規定，建築物防火避難設施類之檢查項目包括防火區劃、非防火區劃分間牆、內部裝修材料、避難層出入口、避難層以外樓層出入口、走廊（室內通路）、直通樓梯、安全梯、屋頂避難平臺及緊急進口等 10 項。又前揭內部裝修材料檢查項目依建築法第 77 條之 2、建築物室內裝修管理辦法（下稱本辦法）規定應申請審

查許可者，應提具室內裝修合格證明文件，並依建築物建造、變更使用（裝修行為）當時建築技術規則有關規定檢討，查本部100年11月17日修正發布（101年1月1日生效）之「建築物防火避難設施及設備安全檢查報告書表」（下稱本報告書表）（F1-1申報書及F2-1-3檢查報告書）業有明文。

二、復按辦理建築物防火避難設施檢查，「建築物無法檢附室內裝修合格證明者如經檢查認為合格，得由專業檢查人員簽證負責；至檢查不合格者提列改善計畫」，為本部87年1月2日台(87)內營字第8609035號函示有案。是本辦法85年5月29日發布施行前，室內裝修已施作完竣之申報場所，得依前揭函示及本報告書表規定辦理檢查簽證；至於本辦法施行後，申報人無法提具室內裝修合格證明文件者，專業檢查人應就該檢查簽證項目，提具改善計畫書，由主管建築機關據以查核並通知申報人限期補辦室內裝修審查許可。故本案所詢旨揭檢查簽證內容及檢附文件等事項，請依上開規定，本於權責，認定核處。