

本市集合住宅公寓大廈建築物室內裝修涉及 增加 2 間以上浴室、廁所加強管理措施說明

一、適用對象說明：（99.10.5 北市都建字第 09964394300 號函）

本市集合住宅之公寓大廈室內裝修涉及增設 2 間（含）以上廁所、浴室，造成分間牆變更者。但申請裝修範圍，倘直下各層屬同直通樓梯連通區域，其原核准用途均非供作住宅使用，該室內裝修申請案件免依本局 99 年 10 月 5 日北市都建字第 09964394300 號函檢討。另為配合實務及執行需要，循前揭函釋意旨補充廁所、浴室之間數認定基準如下：

（一）、裝修前浴室、廁所之數量，按下列各款方式擇一檢討：

1. 按使用執照或變更使用執照核准圖說。
2. 按 99 年 10 月 5 日前核發之室內裝修合格證明圖說檢討。
3. 裝修前現況係於 99 年 10 月 5 日前即已變更者，經建築物所有權人切結並檢附具體事證，由本局或審查機構個案核備。

（二）、凡有下列情形之一者，逕予認定為廁所、浴室使用：

1. 衛生設備、器具或預埋污水管線。
2. 預埋給、排水管線。但作廚房使用，且設置廚具設施者，不在此限。
3. 涉有下列二款以上情形者：
 - (1) .壁面、地面採防水材料施作者（如磁磚、石材...等）。
 - (2) .樓地板墊高。
 - (3) .熱水器設備。
 - (4) .廁所、浴室及圖說空間名稱標註為衣帽間、儲藏室、更衣室等類似空間，其面積之合計超過申請範圍樓地板面積八分之一者。

（三）、廁所、浴室間數經現場認定均符合下列情形者，按每滿三點五平方公尺為一間計之，未滿三點五平方公尺者，以一間計。

1. 與二間以上居室連通。
2. 單間廁所面積超過三點五平方公尺者。
3. 預埋二套以上給、排水或污水管線者。

（四）、如有爭議，則提報都發局室內裝修抽查委員會依審認決議辦理。

二、申請施工許可：

- （一）檢附直下層所有權人同意書；若屬同一所有權者，應出具建築物權利證明文件。
- （二）檢附結構檢核計算書，結構安全應由開業建築師或結構、土木技師簽證。
- （三）應依建築技術規則分別檢討日照、採光、通風及防音，後續於竣工查驗簽證表簽證負責。

- (四) 無論是否有既存違建，其原核准陽台範圍內不得設置廁所、浴室使用。
- (五) 倘公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，禁止住戶增設廁所、浴室等套房隔間者，即應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。是類裝修行為應由建物所有權人檢具無違反公寓大廈規約規定或區分所有權人會議決議之切結書附卷申請。

三、申請竣工查驗：

- (一) 基於用電安全考量，應向台灣電力公司申請用電設備變更手續，申請室內裝修竣工查驗審查時，應檢附「台灣電力公司屋內線檢驗符合規定」相關證明文件（詳如附件二），申請屋內線檢驗事宜請洽台灣電力公司台北市區營業處（聯絡電話：02-23788111 分機 7502）。
- (二) 應依建築技術規則分別檢討日照、採光、通風及防音，並於竣工查驗簽證表簽證負責。
- (三) 無論是否有既存違建，其原核准陽台範圍內不得設置廁所、浴室使用。
- (四) 倘經市民檢舉涉有賦稅或用電安全事項，本市主管建築機關得通知稅捐稽徵處、台灣電力公司，按其主管業務查核稅務及用電事宜。

四、相關函釋：

修訂適用室裝辦法第 33 條規定之室內裝修案件相關簽證表格 1 份，自 100 年 9 月 1 日實施

臺北市政府都市發展局 100 年 8 月 16 日北市都建字第 10064214100 號函

主旨：檢送本局修訂本市適用建築物室內裝修管理辦法第 33 條規定之室內裝修案件相關簽證表格 1 份（如附件 1），自 100 年 9 月 1 日實施，請查照並轉知貴會所屬會員知照。

說明：

- 一、依本局建築管理處 100 年 7 月 26 日北市都建使字第 10064186900 號函「研商臺北市一定規模以上建築物室內裝修案件結構簽證事宜會議」會議結論續辦（如附件 2）。
- 二、本次修正內容說明如下：
 - （一）為加強室內裝修之建築物結構安全管理，集合住宅之公寓大廈室內裝修案件涉及增設 2 間（含）以上廁所、浴室者，其結構安全應由開業建築師或結構、土木技師簽證並檢附結構載重檢討報告，如檢討結果認有增加載重者，則應再進行結構分析並檢附結構計算書，以確保結構安全，爰修訂臺北市建築物室內裝修施工許可證申請書（1A）、臺北市建築物室內裝修設計圖說簽章合格申報表（1B）及臺北市建築物室內裝修施工許可行政項目審核表（1D）。
 - （二）屬逕自委託審查人員辦理室內裝修合格證明者，竣工後應檢附「本市室內裝修審查機構核發之審查人員派任證書影本」併同相關申請文件送交審查機構轉送本局建築

管理處申請室內裝修合格證明，爰修訂臺北市建築物室內裝修合格證明申請書（2A）。

（三）案件如涉違章建築部分，已於申請戶數變更、立案許可或變更使用執照時檢附核備有案者，免再重複檢附違建照片送本局建築管理處違建查報隊辦理，以達簡政便民，爰修正臺北市建築物室內裝修竣工案件行政項目審核表（2D）。

（四）案件如涉及公寓大廈共用部分，除許可階段由設計技術人員簽證負責外，竣工申請時由施工技術人員及審查人員審核是否已檢附相關文件，爰修正臺北市建築物室內裝修竣工查驗簽章合格檢查表（2B）、臺北市建築物室內裝修竣工案件行政項目審核表（2D）。

三、本案納入本局 100 年臺北市建築法令函釋彙編第 045 號，目錄第三組編號第 17 號。

四、網路網址：<http://www.dba.tcg.gov.tw>。

為積極管理本市小套房室內裝修案件，應依說明事項辦理

臺北市政府都市發展局 99 年 10 月 5 日北市都建字第 09964394300 號

主旨：為健全本市集合住宅建築物室內裝修管理，遏止公寓大廈不當裝修成多間套房行為，以維區分所有權人共同利益，自即日起向本市審查機構申辦掛號案件（含施工許可證登錄），應依說明事項辦理，請貴公會轉知所屬會員查照。

說明：

- 一、本市乃人口集居之大型都會區，鑑於近年房價居高不下，屢有公寓大廈裝修成多間套房招租案件，肇生用電過載、破壞構造、滲漏損鄰、陽台違建等違規或侵權情事，不僅增添建築物公共安全隱憂，且有侵害公寓大廈區分所有權人共同利益之虞，耗費社會成本徒增訟源，實有加強管理之必要。
- 二、茲為合理規範旨揭案件裝修行為，凡本市集合住宅之公寓大廈室內裝修涉及增設 2 間（含）以上廁所、浴室，造成分間牆變更者，除應依「建築物室內裝修管理辦法」之規定申請審查許可外，並應按下列規定辦理，不符規定者，不予核准：
 - （一）類此案件，均應檢附直下層所有權人同意書（同意書格式，如附件一）；若屬同一所有權者，應出具建築物權利證明文件。但裝修案址位於一樓，且其直下層非供住宅使用者，得不受此限。
 - （二）基於用電安全考量，應向台灣電力公司申請用電設備變更手續，申請室內裝修竣工查驗審查時，應檢附「台灣電力公司屋內線檢驗符合規定」相關證明文件（詳如附件二），申請屋內線檢驗事宜請洽台灣電力公司台北市區營業處（聯絡電話：02-23788111 分機 7502）。
 - （三）應依建築技術規則分別檢討日照、採光、通風及防音，並於竣工查驗簽證表簽證負責（審查人員自我檢視表及竣工查驗簽證檢查表，詳如附件三）。
 - （四）無論是否有既存違建，其原核准陽台範圍內不得設置廁所、浴室使用。
 - （五）倘公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，禁止住戶增設廁所、浴室等套房隔間者，即應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。是

類裝修行為應由建物所有權人檢具無違反公寓大廈規約規定或區分所有權人會議決議之切結書附卷申請。

三、此外，類此案件倘經市民檢舉涉有賦稅或用電安全事項，本市主管建築機關得通知稅捐稽徵處、台灣電力公司，按其主管業務查核稅務及用電事宜。另類此案件室內裝修審查人員簽署內容如有引發爭議，本局得將相關圖說文件送請本市室內裝修審查機構（台北市建築師公會）複查後，提送本市室內裝修專案小組審查。

四、本案納入本局 99 年度臺北市建管法令函釋彙編第 076 號，目錄第三組編號第 20 號

五、網址：www.dba.tcg.gov.tw。

本市公寓大廈室內裝修涉及不當裝修成多間套房管理措施，針對「增設兩間（含）以上浴室、廁所」之認定及相關執行補充事項

臺北市政府都市發展局 100 年 7 月 26 日北市都建字第 10064186700 號函

主旨：有關本市集合住宅之公寓大廈室內裝修涉及不當裝修成多間套房管理措施，針對「增設兩間（含）以上浴室、廁所」之認定及相關執行補充事項如說明，請查照。

說明：

一、依據本局 99 年 10 月 5 日北市都建字第 09964394300 號函辦理。

二、本市集合住宅之公寓大廈室內裝修涉及增設 2 間（含）以上廁所、浴室，造成分間牆變更者，本市審查機構及其審查人員除依「建築物室內裝修管理辦法」之規定審查外，並應依本局前開函釋辦理，未符規定者，不予核准許可。其「增設兩間（含）以上浴室、廁所」認定基準，得按下列各款方式擇一檢討裝修前浴室、廁所之數量：

（一）按使用執照或變更使用執照核准圖說。

（二）按 99 年 10 月 5 日前核發之室內裝修合格證明圖說檢討。

（三）裝修前現況係於 99 年 10 月 5 日前即已變更者，經建築物所有權人切結並檢附具體事證，由本局或審查機構個案核備。

三、有關裝修完成後之「浴室、廁所」間數，並非以是否裝設衛浴設備為要件，凡集合住宅室內裝修平面圖說或竣工照片呈現可能增設兩間以上浴室、廁所者（如居室內附設「儲藏室」、「更衣室」、「衣帽間」等類似情形），其竣工現場涉有墊高樓地板、預埋給排水管線等行為者，仍應依本局前函所示辦理。

四、另補充前函說明二、（一）但書「但裝修案址位於一樓，且其直下層非供住宅使用者，得不受此限。」之意旨，係針對位於地面層各層之申請裝修範圍，倘直下各層屬同直通樓梯連通區域，其原核准用途均非供作住宅使用者，得不受此限。

五、納入本局 100 年臺北市建管法令函釋彙編第 039 號，目錄第三組編號第 15 號。

六、網路網址：www.dba.taipei.gov.tw。

戶數變更涉增設 2 間以上浴廁造成分間牆變更者，仍應依 99.10.5 北市都建

字第 09964394300 號函規定辦理

臺北市政府都市發展局 100 年 3 月 2 日北市都建字第 10063959000 號

主旨：檢送本局所屬臺北市建築管理處 100 年 1 月 25 日研商「建築物一定規模以下免辦變更及室內裝修、戶數變更等相關執行疑義」會議紀錄乙份，請查照並轉貴會會員知照。

◇附件：「建築物一定規模以下免辦變更、室內裝修、戶數變更等相關執行疑義」紀錄

提案二：依「臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法」之規定申請戶數變更案件，涉及增設 2 間以上廁所、浴室，造成分間牆變更者，得否免依本府都市發展局 99 年 10 月 5 日北市都建字第 09964394300 號函檢附「臺灣電力公司屋內線檢驗符合規定」相關證明文件？

決議：為遏止集合住宅公寓大廈建築物不當裝修成多間套房情事，以維護全體區分所有權人之生活品質與共同利益，本市集合住宅申請戶數變更案件，仍應依本局上開函示規定辦理，室內裝修竣工後，申請「室內裝修合格證明」時即須檢附臺灣電力股份有限公司出具之屋內線檢驗符合規定之相關證明文件憑核。

100.7.26 北市都建字第 10064186700 號函說明四室內裝修申請案件免依本局 99.10.5 日北市都建字第 09964394300 號函檢討

臺北市政府都市發展局 101 年 2 月 4 日北市都建字第 10163920500 號

主旨：檢送本局所屬臺北市建築管理處 101 年 1 月 6 日研商「建築物一定規模以下免辦變更及室內裝修、戶數變更等相關執行疑義」會議紀錄乙份，請查照並轉貴會會員知照。

◇附件：「建築物一定規模以下免辦變更、室內裝修、戶數變更等相關執行疑義」紀錄

提案一：本市建築物已領得室內裝修合格證明（非屬 99 年 10 月 5 日北市都建字第 09964394300 號函規定範疇）者，得否續以室內裝修局部更動公文核備方式，將衣帽間、儲藏室等類似空間變更為廁所、浴室使用？類此情形有無該函之適用？

決議：類此情形業屬增加 2 間以上廁所、浴室者，應另案辦理室內裝修審查許可並依該函相關規定檢討，不得循局部更動公文核備方式辦理。

提案二：本市申請室內裝修許可案件，以多間廁所、浴室整併為 1 間方式設置，如何認定類此案件之廁所、浴室是否增加 2 間以上？

決議：

一、本局 100 年 7 月 26 日北市都建字第 10064186700 號函說明三：「有關裝修完成後之『浴室、廁所』間數，並非以是否裝設衛浴設備為要件，凡集合住宅室內裝修平面圖

說或竣工照片呈現可能增設兩間以上浴室、廁所者（如居室內附設『儲藏室』、『更衣室』、『衣帽間』等類似情形），其竣工現場涉有墊高樓地板、預埋給排水管線等行為者，仍應依本局前函所示辦理。」，訂有明文。

二、因實務及執行需要，本局擬循前揭函釋意旨補充廁所、浴室之間數認定基準如下：

（一）、凡有下列情形之一者，逕予認定為廁所、浴室使用：

1. 衛生設備、器具或預埋污水管線。
2. 預埋給、排水管線。但作廚房使用，且設置廚具設施者，不在此限。
3. 涉有下列二款以上情形者：
 - （1）. 壁面、地面採防水材料施作者（如磁磚、石材…等）。
 - （2）. 樓地板墊高。
 - （3）. 熱水器設備。
 - （4）. 廁所、浴室及圖說空間名稱標註為衣帽間、儲藏室、更衣室等類似空間，其面積之合計超過申請範圍樓地板面積八分之一者。

（二）、廁所、浴室間數經現場認定均符合下列情形者，按每滿三點五平方公尺為一間計之，未滿三點五平方公尺者，以一間計。

1. 與二間以上居室連通。
2. 單間廁所面積超過三點五平方公尺者。
3. 預埋二套以上給、排水或污水管線者。

（三）、如有爭議，但經都發局抽查作業專案小組審認者不在此限。

三、後續俟行政程序發布並交由審查機構據以審查。

臨時提案二：本市集合住宅公寓大廈室內裝修案件涉及增加 2 間浴室、廁所者，該裝修範圍符合 100 年 7 月 26 日北市都建字第 10064186700 號函說明四者，除免檢附直下層所有權人同意書外，是否應檢附結構檢核計算書、「台灣電力公司屋內線符合規定」相關證明文件、無違反公寓大廈規約規定或區分所有權人切結書，委託開業建築師檢討符合通風、日照、採光相關規定，且不得於原核准陽台範圍設廁所、浴室使用？

決 議：

- 一、本局 100 年 7 月 26 日北市都建字第 10064186700 號函說明四室內裝修申請案件免依本局 99 年 10 月 5 日北市都建字第 09964394300 號函檢討。
- 二、為免管理機制重複，原本局 98 年 1 月 20 日北市都建字第 09863909900 號函有關集合住宅之公寓大廈增設廁所、浴室或 2 間（含）以上居室，造成分間牆變更者之相關規定，應予停止適用。
- 三、上開案由補充修正及停止事項，依行政程序簽報辦理。另請業務科室檢討本市集合住宅公寓大廈室內裝修案件涉及增加 2 間浴室、廁所之歷次函釋，綜整後簽報公告上網，俾供民眾參考。