

變更使用竣工勘驗注意事項附表相關函釋

變更使用執照申請案違建部分之處理原則。

臺北市政府工務局 85 年 3 月 15 日北市工建字第 102785 號函

主旨：修正有關變更使用執照申請案違建部分之處理原則，詳如說明，請轉知 貴會會員查照。

說明：

- 一、依本局建築管理處營建法規研究小組決議，再修正八四〇九〇五北市工建字第一七二四五號函「有關變更使用執照申請案違建部分之處理原則」。
- 二、為要求申請案之該幢建築物達到公共安全避難逃生最基本需求，如變更使用執照申請案之申請用途係屬本市維護公共安全方案營建管理執行計畫中之第一、二、三順序執行對象者，則涉及下列各項之違建部分應由申請人於變更使用執照申請案核准變更前自行協調拆除完竣（檢附拆除後相片附卷為憑）；無法拆除者則暫緩核准：
 - (一)地面層出入口有阻礙（封閉）依建築技術規則建築設計施工編（以下簡稱「同編」）第九十條規定出入口寬度之違建者（遮雨棚架等無礙逃生之設施免拆）。
 - (二)屋頂平台有違反同編第九十九條避難面積之違建者（如有違反，應拆除部分違建使其避難面積達到建築面積二分之一）。如以走道連接避難平台者，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劃分隔為他棟建築者，屋頂平台得僅就該棟檢討（申請範圍位於地面層、地下層、或三樓以下與地下層同一戶可經由該戶室內梯自地面層直接避難逃生者免檢討此項）。
 - (三)直通樓梯範圍內有阻礙同編法定樓梯寬度之違建者（可不經由直通樓梯而直接避難逃生者免檢討此項）。
- 三、至前述以外之變更使用執照申請案範圍內其餘違建，則於申請案核准變更前將違建位置圖說及相片移請違建查報單位逕依本市違建查報作業原則續處，免要求併案拆除。
- 四、檢附本市現行「維護公共安全方案營建管理執行計畫」及「違建查報作業原則」各乙份，如附件一、二。爾後條文有增（修）訂時，從其規定。
- 五、本處理原則之違建判定及位置、尺寸標示、面積計算等均應於圖面上明確標示並敘明，案情特殊者，得視個案情形簽報核定。

有關本局 85.3.15.北市工建字第一〇二七八五號函變更使用執照申請案違建部份之處理原則，涉及屋頂避難平台違建、陽台違建及違建夾層屋之處理，補充規定。

主旨：有關本局 85.3.15.北市工建字第一〇二七八五號函變更使用執照申請案違建部份之處理原則，涉及屋頂避難平台違建、陽台違建及違建夾層屋之處理，補充規定如說明一，請查照，並轉知貴公會會員。

說明：

一、變更使用執照申請案，涉及屋頂避難平台違建、陽台違建及違建夾層屋之處理原則，補充規定：

(一)屋頂避難平台違建：屬變更使用執照申請人所搭建者(以申請樓層位於屋頂層，且其直上方搭建違建者認定)，於核准變更前自行拆除完竣；非屬申請人所搭建者，另案由本局建管處違建查報隊依據使用管理科通知以影響公共安全完成查報，交違建科僱工租械拆除。

(二)陽台違建：陽台外緣加窗並將陽台內牆(建築物外牆)拆除者，應先由建築師提出建築物結構安全證明，於申請案核准變更前將違建位置圖說及相片移本局建管處違建查報隊逕依本市違建查報作業原則續處，並於核准變更使用執照案圖說以虛線標示陽台違建範圍且於變更使用執照申請書加註不得使用違建部份，否則依違規使用處理。

(三)違建夾層屋：

1.已依該處理方案第三點第 1 款第(3)目及第四點第 1 款第(1)目規定報備列管有案者於申請案核准變更前將違建位置圖說及相片移由本局建管處違建查報隊逕依本市違建查報作業原則續處，並於核准變更使用執照案圖說以虛線標示違建範圍且於變更使用執照申請書加註不得使用夾層違建部份，否則依違規使用處理。

2.未向本局報備有案者：

(1)86.8.13.公佈前領得使用執照者，應先依該處理方案第四點第 1 款第(1)目規定檢具經相關專業技師簽證無礙結構安全，及經建築師簽證無礙消防安全之證明，送本局建管處違建夾層屋專案小組報備後依前 1 項方式處理。

(2)86.8.13 公佈後領得使用執照者，應一律於竣工勘驗前自行拆除。

有關建築物立面外觀如係公寓大廈管理條例公布施行前即已變更為現況者，辦理室內裝修審查或變更使用執照如何處理。

主旨：貴公司函詢有關建築物立面外觀如係公寓大廈管理條例公布施行前即已變更為現況者，辦理室內裝修審查或變更使用執照如何處理乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復 貴公司九十二年二月二十四日函。

二、按公寓大廈管理條例第八條第一項規定：「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及防空避難室，非依法令規定並經區分所有權人會議之決議，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物或其他類似之行為。」是本市擬依法申請建築物外牆面之變更，即應檢附符合同條例第二十九條規定之區分所有權人會議紀錄或經該幢建築物全體區分所有權

人簽署之同意書，始得辦理。

三、至建築物外牆面之開口位置或尺寸、飾面材料等之更動如係八十四年六月二十八日公寓大廈管理條例公布施行前即已變更為現況者，基於法令不溯既往原則，本局同意由建築物所有權人出具切結書（切結書格式如附件），並委由開業建築師或土木、結構執業技師檢討結構安全後簽證負責。至若涉及建築物主要構造之更動或違章建築，仍當依相關法令規定辦理。

四、納入九十二年度臺北市建管法令彙編第7號，目錄第3組編號第001號。

五、網路網址：WWW.DBA.TCG.GOV.TW。