

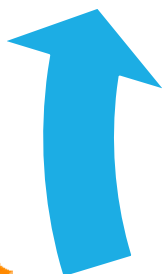
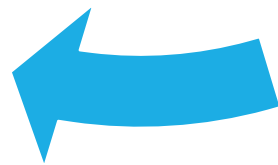


2019 臺北市公寓大廈建築物室內裝修宣導說明會

建築物室內裝修管理

臺北市建築管理工程處 使用科 室內裝修專案 洪一安

建築物室內裝修



我們家室要
內裝修嗎？

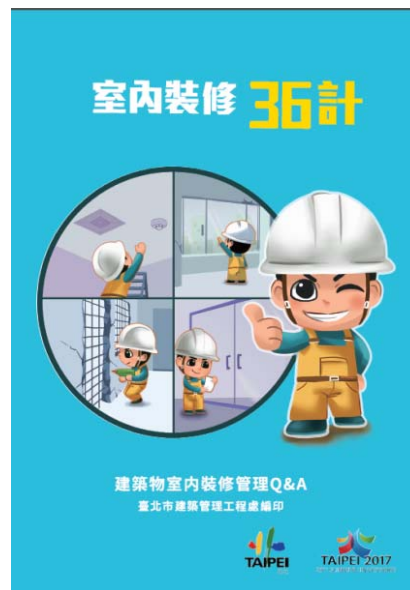




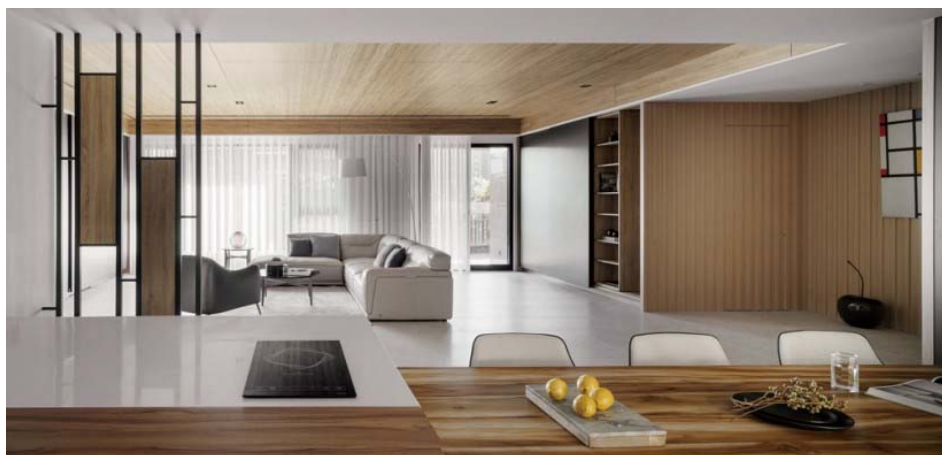
他們家室內
裝修要申請
嗎？

本處建築物室內裝修管理業務

- ◆住宅裝修成多間套房管理機制
- ◆住宅及一定規模以下裝修案件簡化申辦程序
- ◆違規室內裝修優先裁罰從業者並公告



簡報大綱



<https://www.designwant.com/d102.html>

入門基礎篇



管理制度編



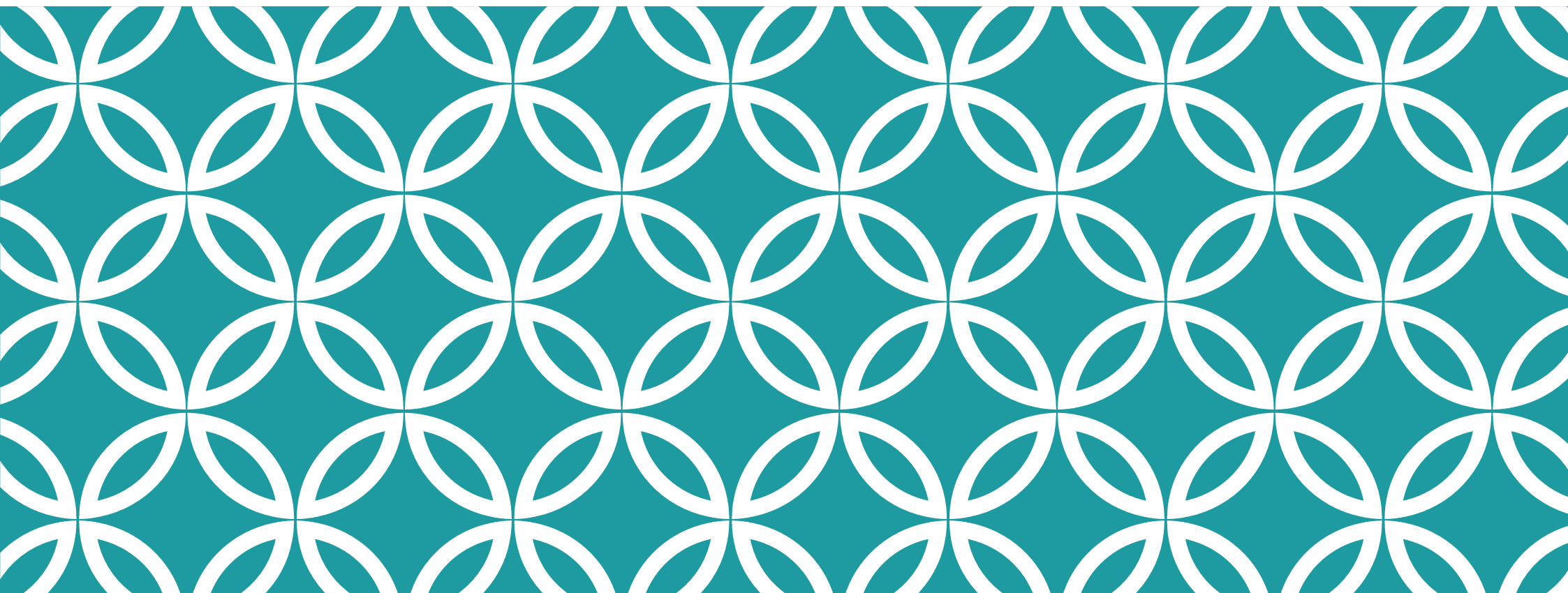
裝修材料篇



規劃設計篇



公寓大廈管理篇



一、入門基礎篇

1.室內裝修法源

建築法

第77條之2

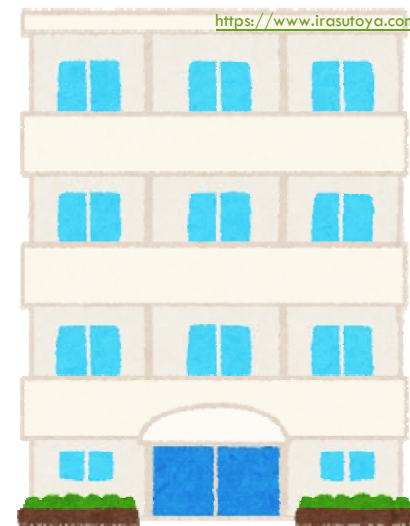
建築物室內裝修管理辦法

第7條

臺北市建築物室內裝修審
核及查驗作業事項準則

1.室內裝修法源

建築法第77條之2 (84年8月2日增訂)



- 供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可，非供公眾使用建築物，經內政部認有必要時，亦同。
- 裝修材料應合於建築技術規則之規定。
- 不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。
- 建築物室內裝修應由經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。

2.室內裝修申請對象 供公眾使用建築物



展演場所



500m²以上行政機關



幼兒園、學校



總樓層6樓以上之集合住宅

2.室內裝修申請對象

非供公眾使用建築物

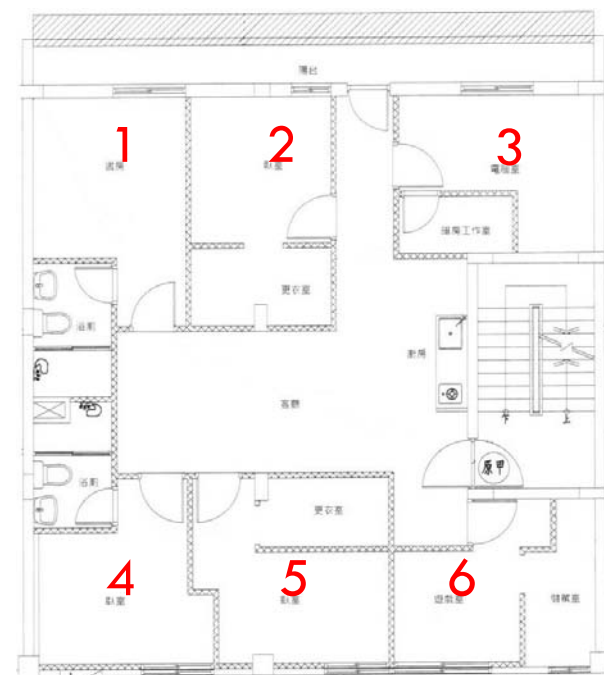
- (一)集合住宅及辦公廳**增設廁所、浴室**或**增設 2 間以上居室**者
(內政部於96.2.26台內營字第0960800834號令)



2.室內裝修申請對象

非供公眾使用建築物

- (二)集合住宅、住宅任一住宅單位（戶）
之任一樓層，分間為**6個以上使用單元**
或**設置10個以上床位之居室**者。
(內政部107.4.24台內營字第1070803969號令)



6個以上使用單元



10個以上床位之居室

3.室內裝修行為

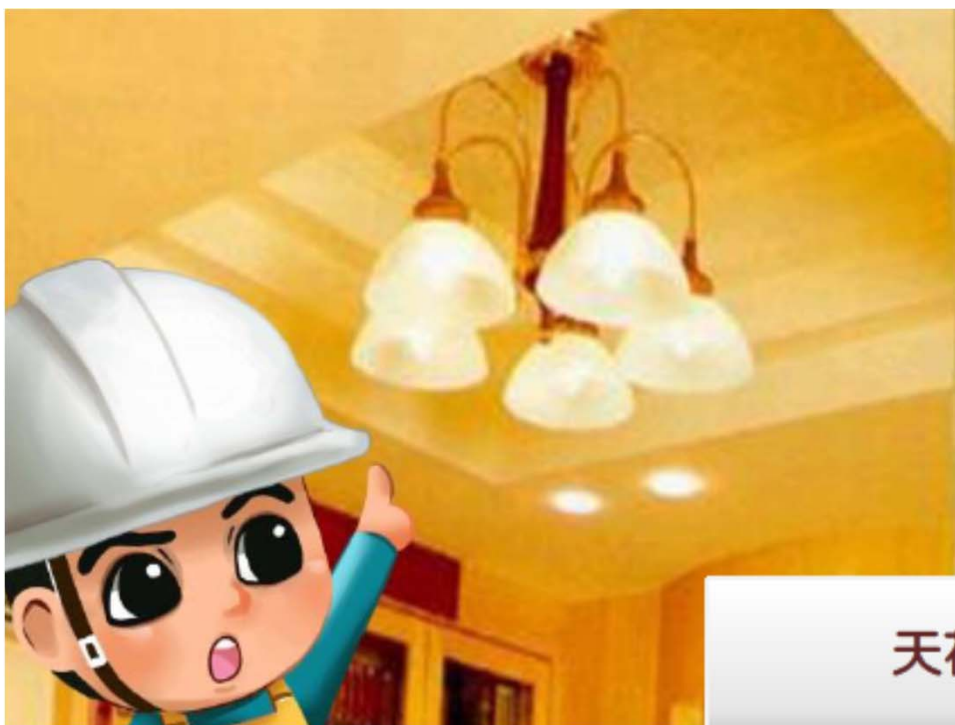
建築物室內裝修管理辦法第3條

本辦法所稱室內裝修，指除壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設外之下列行為：

- 一、固著於建築物構造體之**天花板**裝修。
- 二、**內部牆面**裝修。
- 三、高度超過地板面以上**一點二公尺**固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
- 四、**分間牆變更**。



3.室內裝修行為



天花板裝修



3.室內裝修行為



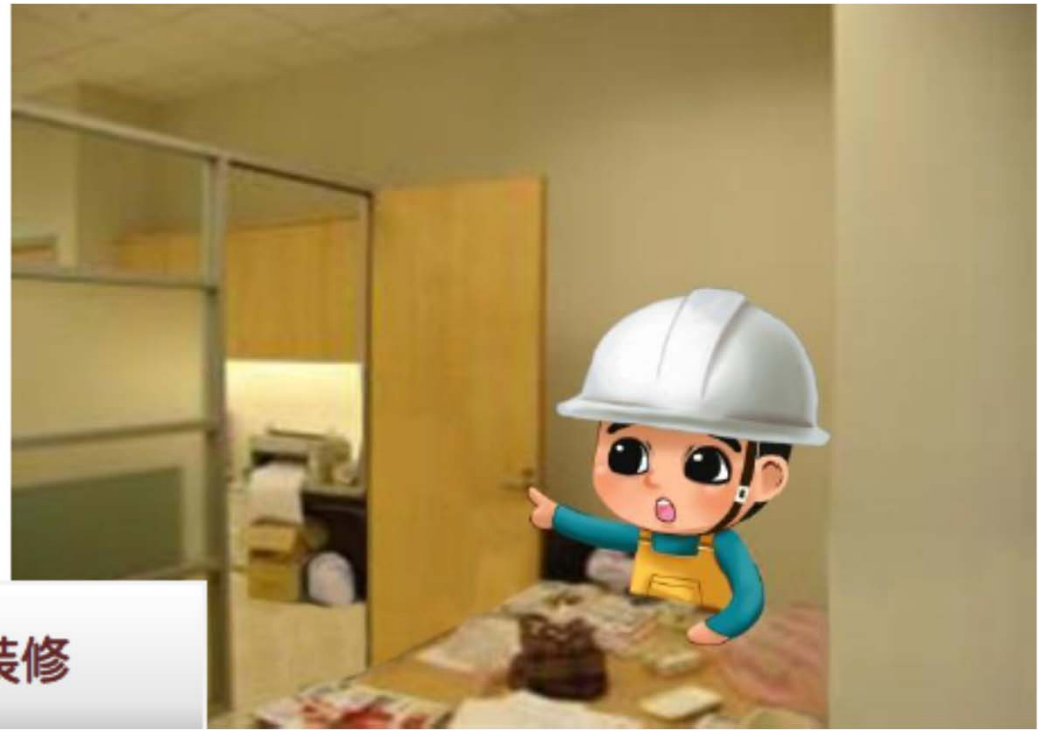
內部牆面裝修



3.室內裝修行為



固定隔屏裝修



3.室內裝修行為



分間牆裝修

3. 非屬室內裝修行為

油漆



活動隔屏



地坪



壁紙壁布



3. 非屬室內裝修行為

家具



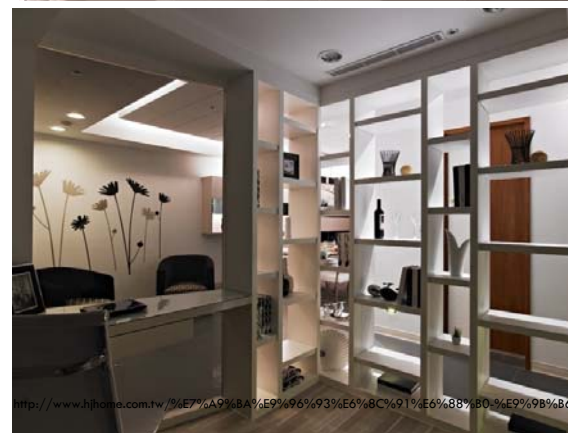
組合櫃



衛浴



隔屏櫃
(例外)



4.為什麼要申請室內裝修審查？

(1)避免遭受罰鍰處分或強制拆除

未依規定申請室內裝修審查許可，處建築物所有權人、使用人或室內裝修從業者**新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰**，並限期改善或補辦，必要時並強制拆除違規室內裝修部分。



營業場所違規以易燃板材隔間裝修，
遭主管建築機關強制拆除

4. 為什麼要申請室內裝修審查？

(2) 降低發生火災的機率

依法申請室內裝修審查許可的案件，須符合**建築技術規則**及**消防法令**規定設計施工：

- **防火材料**具有不容易燃燒的特性。
- 火災初期的微量火焰可因物品的**難燃性**而自行熄滅。
- 發生火災不易產生大量有毒濃煙。



採用易燃材料裝修，一旦火災即釀成鉅禍

4. 為什麼要申請室內裝修審查？

(3) 避免徒費金錢及時間

申請室內裝修審查許可的目的，係在避免發生**設計錯誤**，如：

- 採用易燃材料裝修
- 妨礙消防安全設備性能
- 破壞主要構造
- 擅自變更公寓大廈共用部分



拆除樓地板涉及主要構造之變更

4.為什麼要申請室內裝修審查？

(4)落實專業證照制度

室內裝修的設計或施工，涉及專業技術與法令檢討，基於公共安全考量，建築法特別規定室內裝修應委由經內政部登記許可的「室內裝修從業者」辦理，以及合法登記的專業技術人員從事設計或施工業務。



未經登記許可的非法業者進行室內裝修施工，可能陷於設計錯誤及破壞主要構造

4.為什麼要申請室內裝修審查？

(5)避免肇生違章建築情事

建築物原有外牆面打掉，讓陽台空間變成室內空間，這種陽台外推行為即屬違章建築，並**不能藉由室內裝修申辦程序得以合法化**。

另95年1月1日以後領得建造執照的建築物，**禁止陽台外推且陽台上不得加窗**。



「陽台外推」已構成違建行為，斷不能藉由室內裝修申辦程序得以合法化

4. 為什麼要申請室內裝修審查？

(6) 確保施工過程之安全

由於裝修過程常使用大量可燃材料，且動用電氣焊接等，**若無妥善的施工安全計畫，極易造成火災**。國內曾發生因裝修過程破壞消防設備（擅自將大樓火警警報系統剪斷並封閉自動灑水頭），外加油漆工人抽煙不慎，引燃溶劑釀成大火，造成多位人員傷亡及鉅額的賠償費用。



室內裝修施工過程擅自剪斷火警警報系統並封閉灑水頭致災

4. 為什麼要申請室內裝修審查？

(7) 裝修住戶的權益可獲得法令保障

藉由室內裝修審查許可的程序，除了引導建築物所有權人、使用人委託**合法登記**的室內裝修從業者設計及施工外，主管建築機關更可依法於施工過程隨時派員進行業務督導，從而督促室內裝修從業者須「**按圖施工**」及「**限期完工**」，以保障裝修住戶權益，減免消費糾紛。



室內裝修施工期間，主管機關得隨時派員抽查並督導室內裝修有關業務

4.為什麼要申請室內裝修審查？

(8)俾利小型補習班、社福機構申請設立許可

基於簡政便民考量，放寬一定規模以下之場所（如200m²以下之補習班、托兒所...等）得免辦理變更使用執照，但涉及室內裝修部分，仍應申請審查許可，俟領得「室內裝修合格證明」後，並經由目的事業主管機關許可後，才會核准設立登記。

建築物室內裝修合格證明

合格證明字號：000裝修(使)第0000號

申請人 ○○○

建築物室內裝修地址 ○○○路000巷00弄00號0樓

建築物室內裝修設計廠商 ○○○○室內裝修有限公司

建築物室內裝修施工廠商 ○○○○室內裝修有限公司

審查機構 臺北市建築師公會

查驗人員 ○○○

發證機關 臺北市政府都市發展局

局長黃景茂

中華民國○○○年○○月○○日

註：本合格證明係內政部訂頒建築師室內裝修管理辦法核發。

4.為什麼要申請室內裝修審查？

(9)俾利定期辦理建築物公共安全檢查 申報

為落實室內裝修管理制度，已明定**95年8月1日**以後新領得使用執照的供公眾使用建築物，其現場如有室內裝修者，辦理建築物公共安全檢查申報均應檢附「**室內裝修合格證明**」。



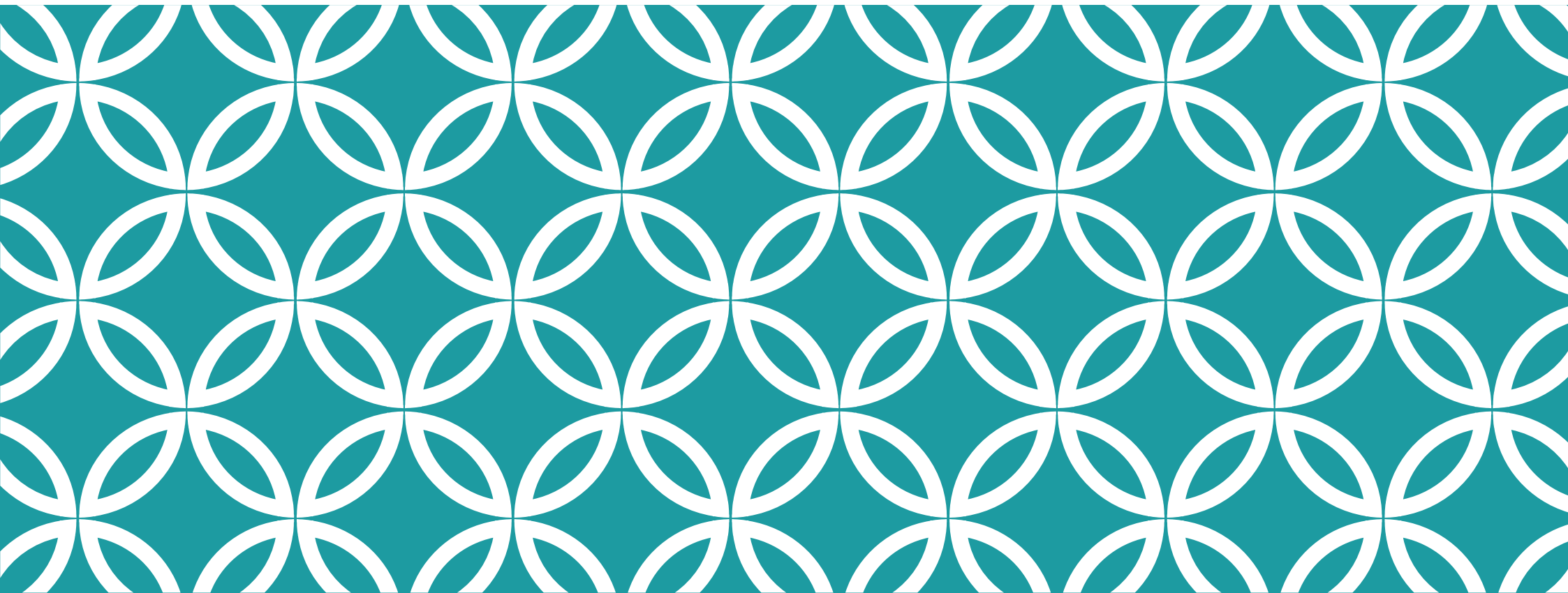
4.為什麼要申請室內裝修審查？

(10)綠建材營造健康的居住環境

室內裝潢若採用含甲醛 (HCHO)、苯或有機性揮發物 (TVOC)等建材，人體長久吸入將對個人健康造成傷害，解決之道就是保持室內空氣流通，並採用「**綠建材**」。

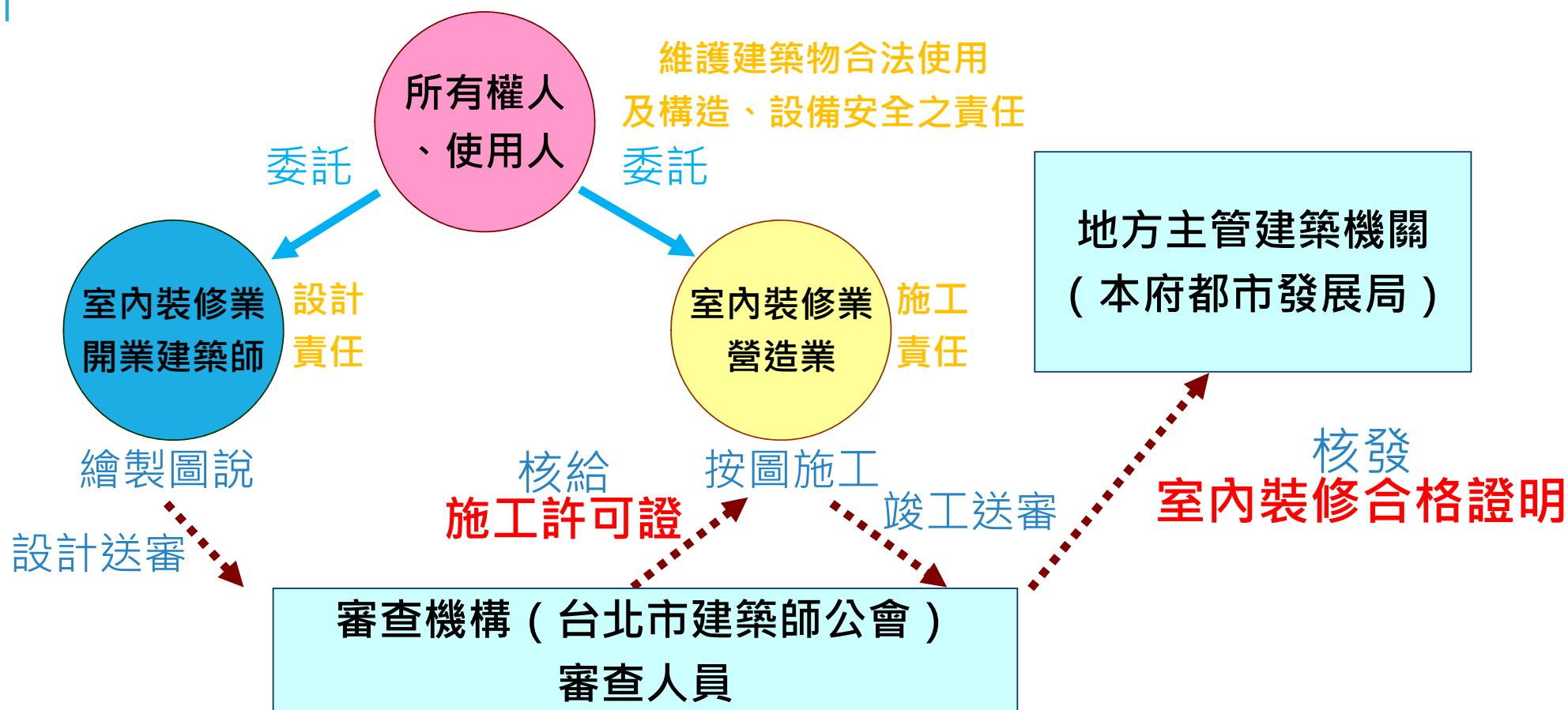
建築技術規則明定建築物之室內裝修材料應採用綠建材，且**使用率應達室內裝修材料總面積45 %**以上。





二、管理制度編

1.室內裝修案件行為人及作業流程



2.室內裝修業者查詢

室內裝修業登記查詢

可輸入適當條件或直接查詢!!

公司名稱：	(可依關鍵字查詢)
登記證字號：	(6位數字或大寫，例：40E000001)
公司負責人：	(可依關鍵字查詢，例：王小明 -> 小明)
所在地區：	南投縣
執業範圍：	專業設計、施工廠商
驗證碼：	9853 4826
開始查詢 重新輸入	

室內裝修業登記所在地查詢

縣市別 (家數)	縣市別 (家數)	縣市別 (家數)	縣市別 (家數)
台北市 2696家	高雄市 0754家	基隆市 0064家	宜蘭縣 0100家
新北市 1515家	桃園市 0364家	新竹市 0139家	新竹縣 0088家
苗栗縣 0048家	台中市 0928家	台中縣 0125家	彰化縣 0114家
南投縣 0025家	雲林縣 0037家	嘉義市 0068家	嘉義縣 0029家
台南市 0261家	台南縣 0042家	高雄縣 0066家	屏東縣 0068家
花蓮縣 0052家	台東縣 0042家	澎湖縣 0002家	連江縣 0001家
金門縣 0005家	其他 0003家		
登記共計：7616家			

可於營建署網站「全國建築管理資訊系統入口網」項下之
建管資訊查詢--室內裝修--室內裝修業登記查詢內搜尋

室內裝修業登記查詢

頁次：(14) 每頁筆數：15 第 1 頁 查詢						
註記	登記證字號	公司名稱	登記範圍	負責人	登記日期	異動項目
未登	40E2005478	呂松室內裝修設計工程股份有限公司	專業設計、施工廠商	蔡智程	09912/20	新設立登記
	40E2007121	宏興室內裝修設計有限公司	專業設計、施工廠商	李厚彰	103/06/16	新設立登記
	40E2006910	卓舟室內裝修實業有限公司	專業設計、施工廠商	張展欣	103/01/10	新設立登記
未登	40E2006023	恆記室內裝修設計有限公司	專業設計、施工廠商	林琪崇	101/03/15	新設立登記
人員停業	40E2008605	佳祐興室內裝修工程有限公司	專業設計、施工廠商	蘇獻宏	091/07/31	解聘專業技術人員
未登	40E2004082	宜達室內裝修設計有限公司	專業設計、施工廠商	吳敏補	096/05/07	變更公司地址
人員停業	40E2008099	德揚實業股份有限公司	專業設計、施工廠商	李麗珠	089/05/17	歇業
	40E2008011	匯安室內裝修設計股份有限公司	專業設計、施工廠商	陳仲銘	092/05/20	換發
	40E2000773	恆星屋室內裝修工程有限公司	專業設計、施工廠商	盧政偉	087/03/14	變更人員及登記範圍
未登	40E2005216	新益隆室內裝修有限公司	專業設計、施工廠商	王秀女	099/05/10	新設立登記
註銷	40E2008861	理得室內裝修有限公司	專業設計、施工廠商	陳世彰	095/07/12	廢止登記
未登	40E2004209	紅霞室內裝修設計有限公司	專業設計、施工廠商	曾勝明	096/10/29	換發
顯示 註銷 為此公司行號業已廢止登記，不得執行室內裝修業務； 顯示 人員停業 為無專業技術人員，不得執行室內裝修業務。 顯示 未登 為此公司行號登記證失效其效力。						
◀BACK					▶TOP	

於室內裝修業登記查詢系統內，
可就合格廠家自行篩選及委託辦理室內裝修事宜

3.室內裝修之「審查機構」及「審查人員」

市政府為借重民間專業人力協助建築管理，並落實「行政與技術分立原則」，業已公告本市室內裝修審查業務委託「**臺北市建築師公會**」辦理。該公會的審查人員，均是接受**審查人員講習訓練合格**，並領有結業證書的開業建築師。



4.室內裝修之「施工許可證」及「合格證明」

000530

室內裝修施工許可證

一、本業証建築物室內裝修工程。申請人應依「建築物室內裝修管理辦法」規定，依第33條規定，由開業建築師或室內裝修專業設計技術人員檢附室內裝修圖說簽章負責，經審查機構查核符合，准予進行施工。

二、施工期間除應遵守公寓大廈住戶規約及區分所有權人會議決議事項外，施工完竣後，應向原審查機構或主管建築機關申請竣工查驗，經臺北市政府都市發展局核發「室內裝修合格證明」後，始完成室內裝修中斷程序。施工過程如有涉及違章建築（如陽台外推）、非法破壞結構、施工噪音擾鄰或違反勞工安全衛生等情事，得報請有關單位查處。

三、本施工許可證僅為室內裝修行為之許可，涉及消防設備之變更施工事項，應依相關規定，必要時委託消防設備師或消防安全設備設計監造暫行人員檢討簽證，符合規定，始得進行施工。

四、依臺北市政府102年7月19日府環一字第10235212200號公告規定，於本市各類噪音管制區域晚上10時至翌日上午8時，例假日中午12時至下午2時，不得於住宅、公寓大廈從事裝修工程使用動力機械操作行為，違反者得報請環保局理併稽查大隊查處，但公寓大廈規約或區分所有權人會議決議另有規定者，從其規定。

裝修地址	臺北市11100區○○○里○○○路○○○段○之○○○號		
裝修住戶	○○○	連絡電話	○○○○○○○
審查人員	○○○	審查機構	臺北市建築師公會
設計廠商	○○○建築師事務所	連絡電話	○○○○○○○
施工廠商	○○○室內裝修有限公司	連絡電話	○○○○○○○
施工期間	預定自○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止		

相關連絡電話		室內裝修施工許可備查章	
台北市建築師公會	2377-3011	臺北市建築師公會 室內裝修施工許可登錄章 簡裝(登)字第○○○○○號 ○○年○○月○○日 電話：02-23773011 	
臺北市政府環境保護局 (廢棄物、噪音、空污)	1999 (外縣市 02-27208889)		
臺北市政府勞工局 勞動檢查處 (勞工安全衛生)	1999 (外縣市 02-27208889)		
臺北市建築管理工程處 使用科 (室內裝修)	1999 (外縣市 02-27208889) 轉8387		
臺北市建築管理工程處 建築管理科	1999 (外縣市 02-27208889)		

※註：本證應張貼於裝修場所之出入口明顯處。
註：「圖後如更換設計、施工廠商，應向審查機構換發施工許可證。」

建築物室內裝修合格證明

合格證明字號：000裝修(使)第0000號

申請人 ○○○

建築物室內裝修地址 ○○路000巷00弄00號0樓

建築物室內裝修設計廠商 ○○○○室內裝修有限公司

建築物室內裝修施工廠商 ○○○○室內裝修有限公司

審查機構 臺北市建築師公會

查驗人員 ○○○

發證機關 臺北市政府都市發展局

局長黃景茂



中華民國○○○年○○月○○日

註：本合格證明依內政部頒布建築物室內裝修管理辦法核發。

4.室內裝修案件之查詢

 **台北市建築師公會**
TAIPEI ARCHITECTS ASSOCIATION

室內裝修案件資訊管理系統

[臺北市室內裝修許可案件查詢](請輸入部分或完整地址後，按查詢按鈕執行查詢)

裝修地址：

每頁筆數 [第一頁] 1 2 3 4 [下一頁] [最末頁] 跳至第 頁 目前第 1 頁 共 4 頁 共 38 筆

掛號號碼	案件狀態	裝修地址	施工期間	展延期間
C1001894	已發證	信義區西村里市府路1號9樓	1001020 ~ 1010420	
C1010338	已發證	信義區西村里市府路1號(1樓)	1010312 ~ 1010912	
E1020098	已發證	臺北市110信義區西村里市府路1號3樓	1020305 ~ 1020905	
C1020444	已發證	臺北市110信義區西村里市府路1號	1020322 ~ 1020922	
E1020196	已發證	臺北市110信義區西村里市府路1號	1020425 ~ 1021025	
C1022049	已發證	臺北市110信義區西村里市府路1號	1021002 ~ 1030402	
C1030529	已發證	臺北市110信義區西村里市府路1號地上2樓	1030320 ~ 1030920	1030320 ~ 1040320
C1030531	已發證	臺北市110信義區西村里市府路1號地上2樓	1030320 ~ 1030920	1030320 ~ 1040320
C1030532	已發證	臺北市110信義區西村里市府路1號地上3樓(探索館)	1030320 ~ 1030920	1030320 ~ 1040320
E1030333	已發證	臺北市110信義區西村里市府路1號地上12樓	1030716 ~ 1040116	

目前線上人數:44

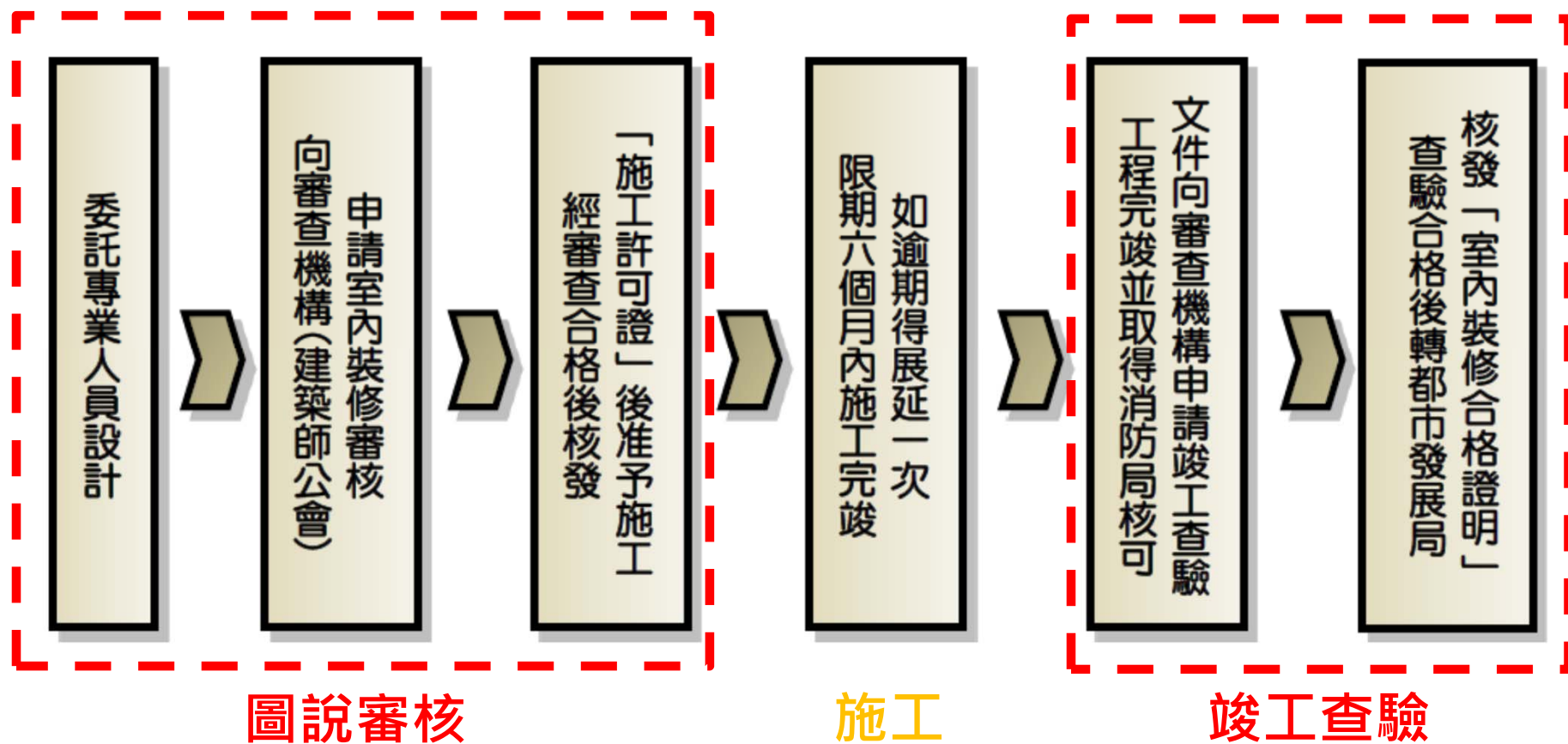
5.室內裝修申辦程序

(1)二階段室內裝修

(2)適用建築物室內裝修管理辦法第33條規定之
室內裝修(簡易室裝)



6.室內裝修申辦程序(二階段室內裝修)



6.室內裝修申辦費用(二階段室內裝修)

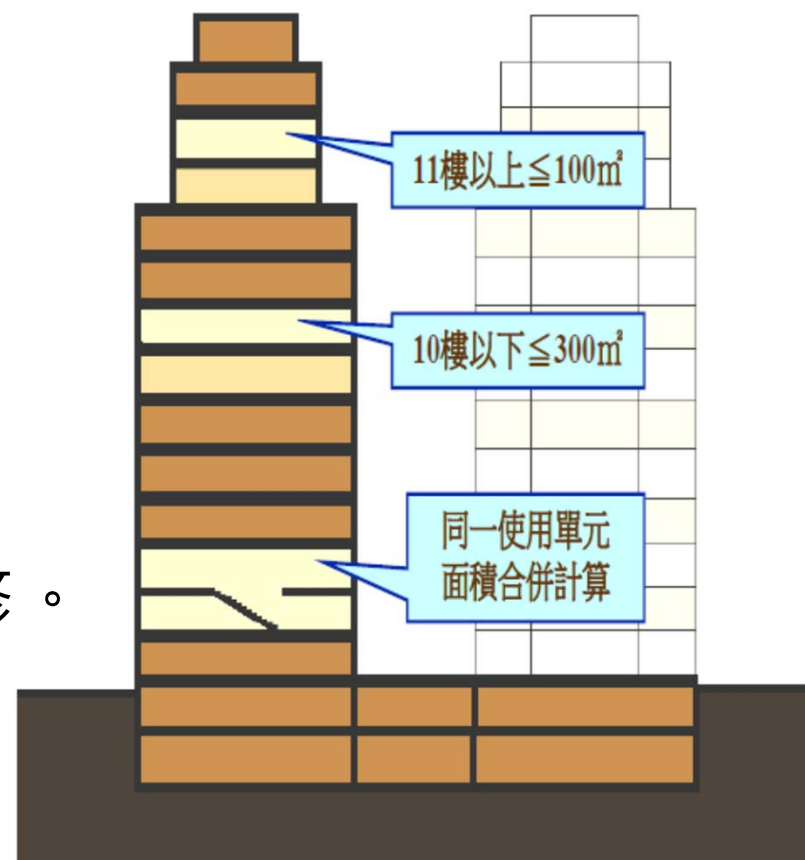
面積 種類	100 m ² 以下	500 m ² 以下	1000 m ² 以下	3000 m ² 以下	6000 m ² 以下	10000 m ² 以下	100000 m ² 以上
圖說審核	10,000 元	25×面積+ 7,500 元	20×面積+ 10,000 元	15×面積+ 15,000 元	20×面積+ 30,000 元	5×面積+ 60000 元	110,000 元
竣工查驗	12,000 元	30×面積+ 9,000 元	25×面積+ 11,500 元	20×面積+ 16,500 元	15×面積+ 31,500 元	10×面積+ 61500 元	5×面積+ 111,500 元
備註	◎以申請面積 750 m ² 為例，圖說審核費用為 20×750+10,000=25,000 元 竣工查驗費用為 25×750+11,500=30,250 元 ◎複審及複驗不另收費。 ◎申請案件駁回後，重行申請圖說審核者，應重繳圖說審核費用；申請案件經報請 都市發展局察明處理後，再行申請竣工查驗者，應重繳竣工查驗費用。 ◎有關繳費程序及相關資訊，請查閱台北市建築師公會網站。						

單位：新臺幣

7.室內裝修申辦程序(簡易室裝)

適用對象

供**住宅**使用或**一定規模以下之建築物**（即 10 層以下及地下各層樓地板面積未達 300 m^2 ；11 層以上樓地板面積未達 100 m^2 者）室內裝修。



7.室內裝修申辦程序(簡易室裝)



住宅



學校教室



政府機關之辦公空間



醫院病房

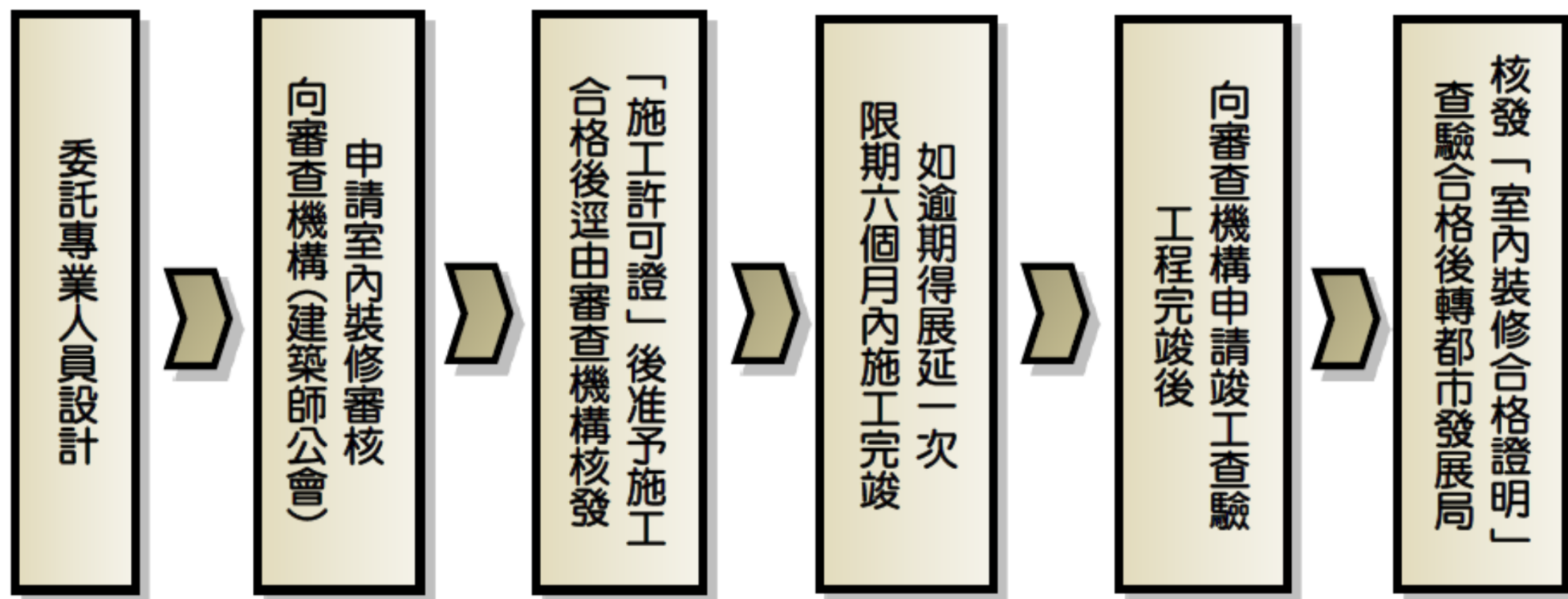


商場百貨之連續式店鋪



旅館客房

7.室內裝修申辦程序(簡易室裝)



7.室內裝修申辦費用(簡易室裝)

適用建築物室內裝修管理辦法第 33 條規定之室內 (簡易室內裝修)，以**每件新臺幣5,000 元**之收費基準辦理。

不過，申請人倘自行覓洽領有審查機構派任證書之「審查人員」辦理相關文件審核後再向審查機構申請者，該審查人員之服務費用，礙於公平交易法之規定，目前並無統一收費標準，必須按**市場機制決定收費**。

7.室內裝修審查需檢附圖說文件

向審查機構申請室內裝修審查許可，可於「**臺北市建築管理處**」或「**臺北市建築師公會**」網站查尋應備之文件，相關圖說文件如下：

- 一、申請書。
- 二、建築物權利證明文件。
- 三、前次核准圖說。
- 四、室內裝修圖說。



7.室內裝修審查需檢附圖說文件

(一) 申請書：

具有制式的表格，
可於臺北市建築管理處的網站內下載
列印。

一般建築師事務所
或室內裝修業會主
動幫業主準備。



7.室內裝修審查需檢附圖說文件

(二) 原核准平面圖：

前次核准使用執照平面圖、室內裝修平面圖或申請建築執照之平面圖。但經本市建管處（資訊室）查明確無前次核准使用執照檔案資料屬實者，得以開業建築師簽證之現況圖替代之。



7.室內裝修審查需檢附圖說文件

(三) 建築物權利證明文件：

包含建築改良物登記簿謄本、建築改良物測量成果圖、建物使用權同意書等。裝修行為若涉及公寓大廈共用部分之更動，必須再檢附區分所有權人會議紀錄或等同效力之證明文件。

建物登記第一類謄本(建物全部)		頁次: 000001
列印時間: 民國106年02月14日 15時34分 松山地政事務所 松山謄字第 號 資料管轄機關: 臺北市松山地政事務所 臺北市松山地政事務所 臺北市松山地政事務所	主任: 簡玉昆 建物標示部 登記日期: 民國092年03月12日 建物門牌: 建物坐落地號:	本案係依附分贈履責規定授權承辦人員核發 列印人員: 周榮琴 謄本核發機關: 臺北市松山地政事務所 臺北市松山地政事務所 臺北市松山地政事務所
主要用途: 主要建材:	層數: 008層 層次: 一層 二層 三層 四層 五層 六層 七層 八層 地下下一層 地下二層	總面積: 231,132.91平方公尺 層次面積: *27,963.93平方公尺 *27,256.13平方公尺 *25,951.60平方公尺 *25,943.10平方公尺 *18,248.63平方公尺 *14,896.44平方公尺 *11,202.36平方公尺 *8,953.81平方公尺 *38,323.52平方公尺 *32,393.39平方公尺
建築完成日期: 民國078年11月01日 附屬建物用途: 原屋出租物 其他登記事項: (空白) *****	面 積: *****0.08平方公尺 建物所有權部 *****	登記原因: 第一次登記
(0001) 登記次序: 0001 登記日期: 民國092年03月12日 原發生效日期: 民國078年11月01日 所有權人: 統一編號: 住 址: (空白) 管 理 者: 統一編號: 住 址: 權利範圍: 全部/*****1分之1***** 其他登記事項: (空白)	(本謄本列印完畢) ※注意: 一、本謄本之處理及利用, 申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。 二、前次轉移現值資料, 於課徵土地增價稅時, 仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。	

[illegible]

7.室內裝修審查需檢附圖說文件

(四) 室內裝修圖說：

包含位置圖、裝修平面圖、裝修立面圖、裝修剖面圖、裝修詳細圖等。涉及消防安全設備變更時，應取得消防主管機關審核合格之文件。

本案 陽台 建築部分依工務局85.03.15北市工建字第102785號及87.09.18北市工建字第8731720800號函之規定，涉屬下列情形辦理：
屬暫先停業拆除之建築，檢附建築位置圖說及照片，建築師結構安全證明（陽台外牆變更），另依臺北市違章建築處理規則辦理。

陽台: $1.2 \times 3.45 = 4.14 \text{ m}^2$
窗: $0.75 \times 2.45 = 1.84 \text{ m}^2$
合計: 5.98 m^2

原有牆(不燃材料)
砂酸鈣板牆雙面(6mmTH砂酸鈣板)
(外貼木皮及鏡子)
玻璃磚(不燃材料)

鋼製不燃材料門
2.7m
原有大門
DH 263 客廳
DH 263 臥室
DH 218 陽台
1.20
0.75
245
345
2.58m
1.48m

〈建築標示〉
建築面積計算: 陽台: $1.2 \times 3.45 = 4.14 \text{ m}^2$
窗: $0.75 \times 2.45 = 1.84 \text{ m}^2$
合計: 5.98 m^2

步行距離: $1.48 + 2.58 + 3.98 + 1 + 2.7 = 11.74 < 50 \text{ m}$ ok
直線步行距離: $1.48 + 2.58 + 3.98 + 1 + 2.7 = 11.74 < 25 \text{ m}$ o

裝修平面簡圖 1/100
綠建材使用率 98.9% > 45% 由莊和明建築師監理負責

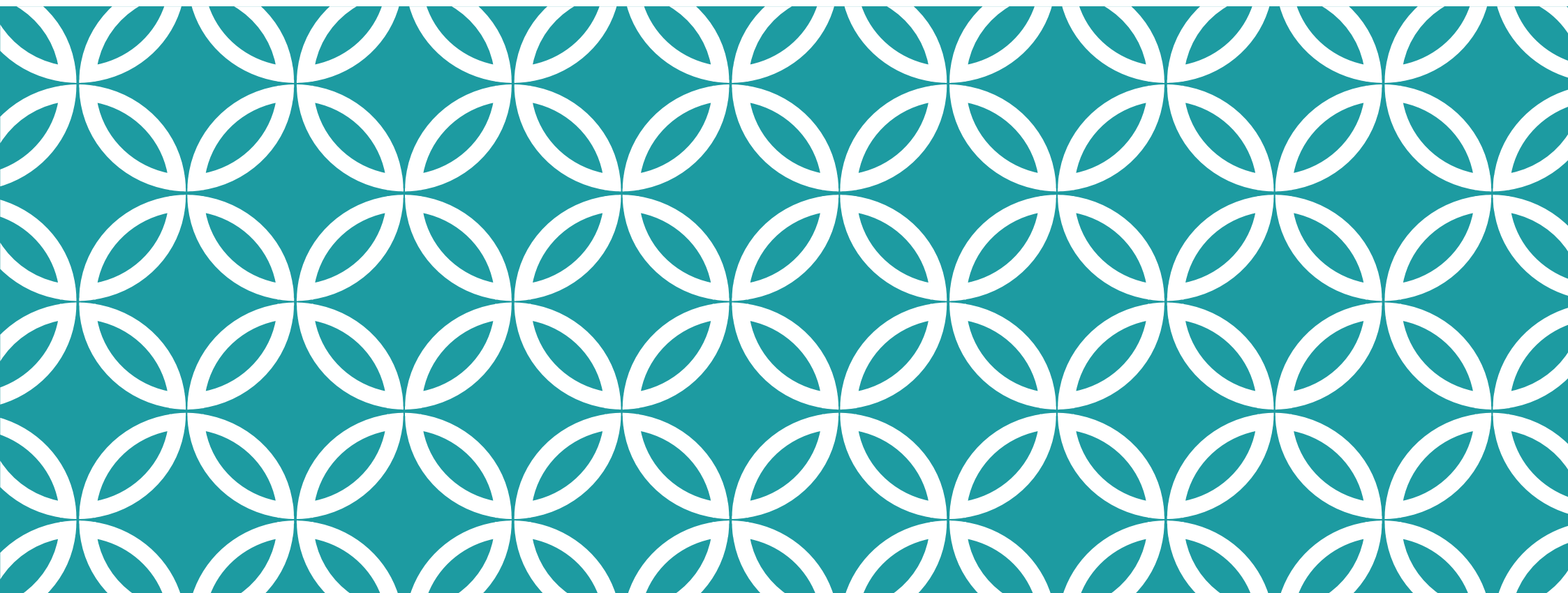
申請人: _____
裝修地址: _____
使用執照字號: 使字第 _____ 號
原核使用執照用途: (類組別: H-2) 集合住宅
裝修後實際用途: (類組別: H-2) 集合住宅
申請面積(應本面積): 34.39 平方公尺

室內裝修設計業: 建築師事務所
開業證書或登記證字號: 工師業字第 _____ 號
簽證建築師: _____

室內裝修施工業: 室內裝修有限公司
登記證字號: 內營業字第 _____ 號
專業施工技術人員: (內營業執字第 _____ 號)

事建務筆所師
內裝修有限公司

12



三.裝修材料篇

1.辨視防火材料

防火材料就是指具一定等級以上防火性能的施工或裝潢材料，可有效減緩火勢蔓延，提供人員充足的逃生避難時間。其防火等級可分為下列3種：

- (一) 不燃材料(耐燃一級)
- (二) 耐火板(耐燃二級)
- (三) 耐燃材料(耐燃三級)



1.辨視防火材料

避免採用易燃材料隔間



刷塗
防火漆



提升材料耐燃等級



防火漆之防火性，在高溫的火焰延燒下，不易產生致命的毒煙，也不會在短時間內因高熱傳導而提升背溫，可幫助受困者增加更多救援時間。

2.室內裝修常見面板比較

一般室內裝修常用的面材特性比較如下表：

性質\板材	石膏板	氧化鎂板	矽酸鈣板	纖維水泥板
強度	△	●	◎	△
防潮性	●	×	●	◎
難燃性	◎	◎	◎	◎
抗剝落性	△	×	●	◎
裝修性	●	×	●	◎
價格低廉	◎	●	△	×
符號意義： ● 優異； ◎ 良好； △ 普通； × 略差				

3.住宅內部裝修材料之限制



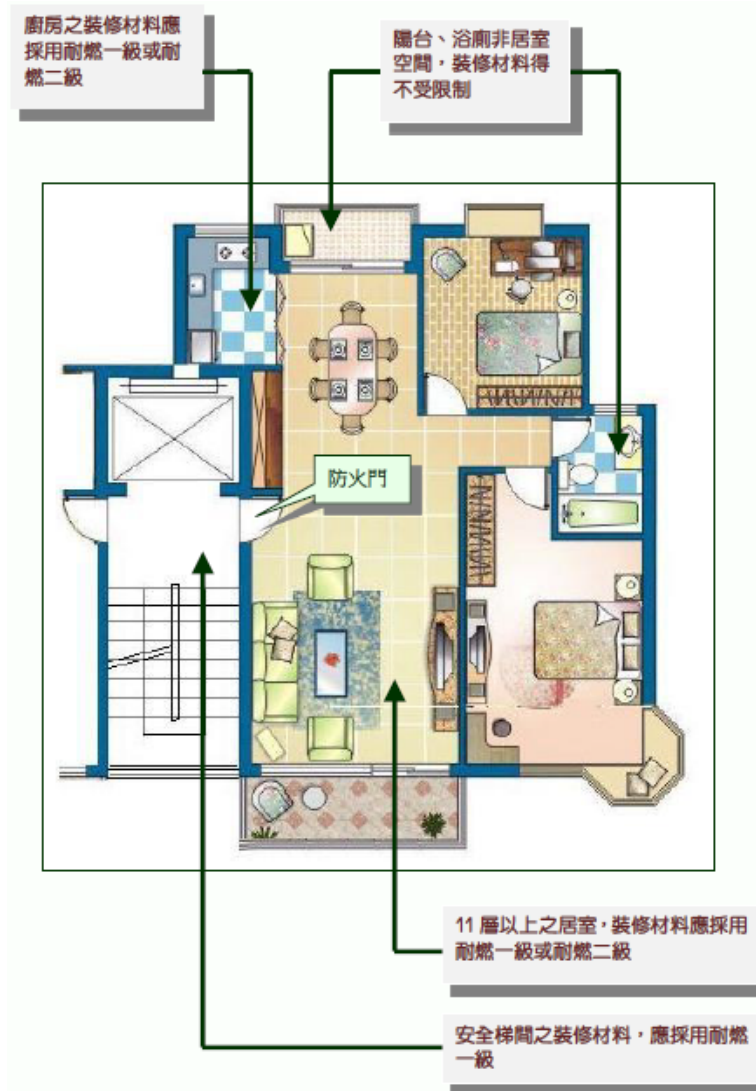
廚房設有燃燒設備，裝修材料特別限制應採用耐燃一級或耐燃二級之防火材料



逃生避難的必經動線，裝修材料限制應採用耐燃一級



非居室空間，裝修材料得不受限制



4.採用健康環保之「綠建材」

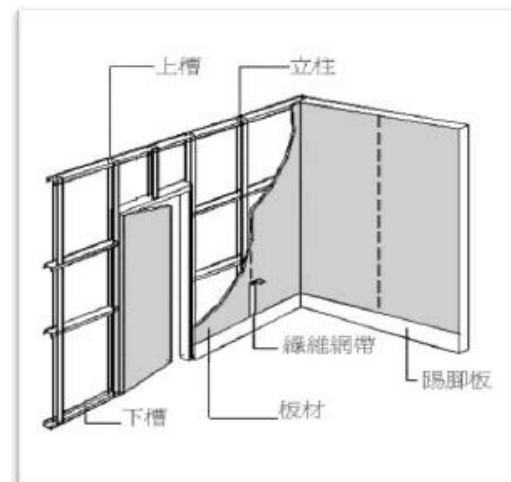
「綠建材」目前的定義是具備生態、再生、健康、高性能中的其中1項特性，依建築技術規則施工編第321條，室內裝修材料的綠建材使用面積應佔45%以上。

內政部於107年12月6日將石綿材料納入建築物室內裝修管理，並自108年1月1日生效。

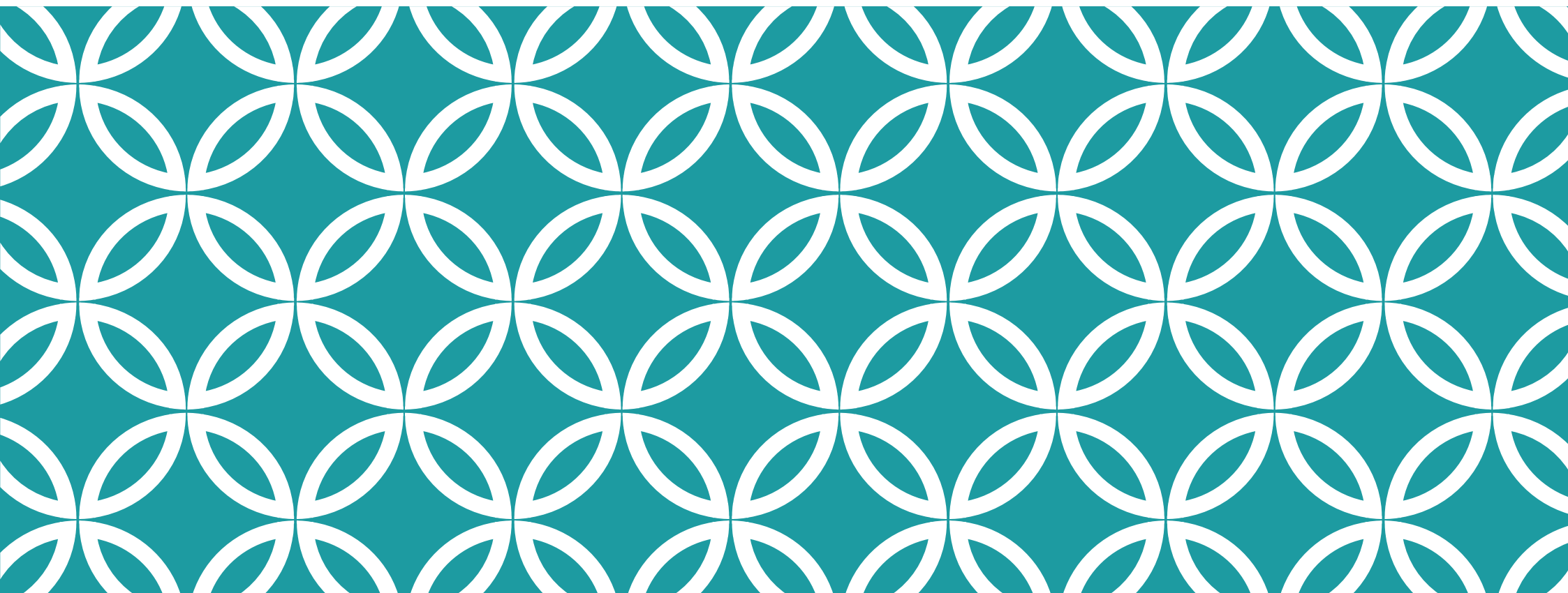


5.採用防火耐震隔音「輕質隔間牆」

輕隔間就是以中間的輕鋼架加上兩面纖維水泥板來作隔間牆，用來取代傳統的磚牆或木板隔間，輕隔間牆具有**防火、防潮、耐撞擊、耐震、隔音佳、不龜裂變形、不腐爛**等優點，輕隔間的重量較輕，也可以減少牆面的重量對於房屋整個結構的影響。



輕鋼架隔間牆具有良好的防火、防潮、耐撞擊力、耐震性，隔音效果佳



四.規劃設計篇

1.禁止搭建夾層違建

「夾層」除依法委託開業建築師申請建造執照並經核准外，**不得任意搭建**。消費者購買房屋時，應查閱主管建築機關核准驗章的使用執照圖說上有無夾層設計，或查建築物登記謄本之產權登記。



2. 禁止破壞防火區劃

建築物室內裝修過程不得妨害或破壞主要構造、防火避難設施、防火區劃及消防設備。

某住戶覺得住家當層樓梯間出入口的鋼製防火門很不雅觀，乃私自改為木製雕花門，由於防火門之設置係為確保安全梯間的防火區劃，擅自更改成不具防火時效的木門，是為法令所不許。



▲ 將防火門擅自更改為玻璃門，形同破壞防火區劃。

3. 連接陽台的外牆不可拆除

除了頂樓加蓋違章建築，**陽台外推**可說是最常見的違建。未經許可擅自拆除陽台與主建物之間的牆面、落地門，再於陽台加設窗戶，將陽台作為室內的一部分，涉及增加樓地板（室內）面積，即是陽台外推。



買到的房子陽台外推，留下奇怪的屋型



原先陽台被窗戶封住，經恢復原狀後，加以設計變得很有休閒感

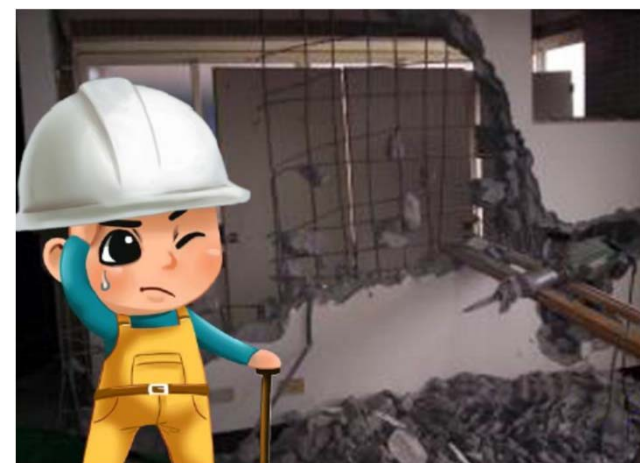
4.分間牆變更涉及公共安全

(一) 不得任意拆除承重牆：

變更承重牆應辦理**變更使用執照**，且承重牆係屬公寓大廈不得為約定專用的**共用部分**，需經區分所有權人會議決議。

(二) 結構安全須由專業人員簽署負責：

建築物之分間牆位置變更、增加或減少經審查機構認定涉及公共安全時，應經**開業建築師**簽證負責。



5.抗震防災觀點之室內裝修設計

(一)不可破壞建築物的主要構造：

樑、柱、樓板、承重牆等主要構造，如果裝修時任意拆除、鑽孔、開口或剔槽埋設管線，會危害建築物整體結構安全，遇地震容易坍塌斷裂。



5.抗震防災觀點之室內裝修設計

(二)儘量不要拆改室內分間牆：

室內裝修應儘量不要拆除分間牆，
分間牆於強烈地震時可彌補主結構
耐震能力的不足。若認有必要拆改
時，宜委請開業建築師評估檢討，
並出具結構安全證明



5.抗震防災觀點之室內裝修設計

(三) 室內不要過度裝修：

將樑、柱、牆面、樓板全部用裝修材、壁紙等裝修隱蔽起來，不但震災後無法檢查受損情形，且過度的裝修將增添火災負荷量，亦不利消防安全。

留設適當的**檢修口**，除了提供檢視構造狀況之功能外，亦方便老舊配管或配線更新。

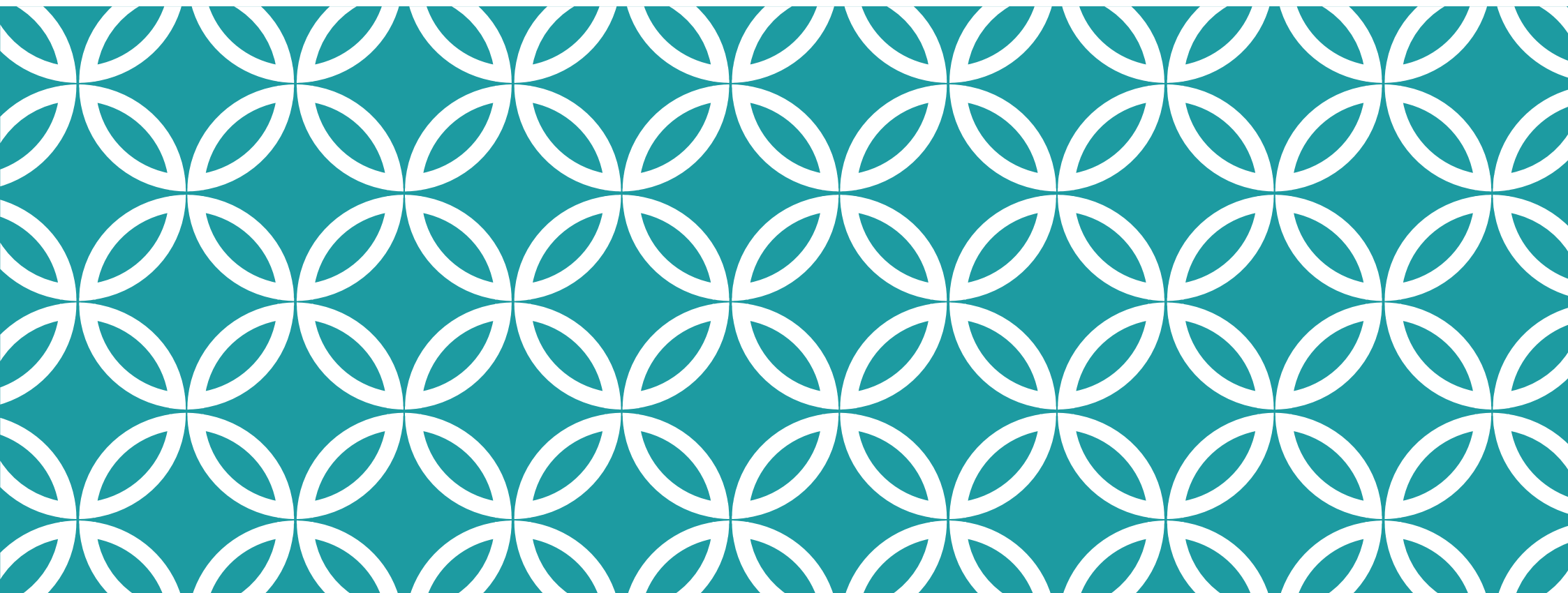


5.抗震防災觀點之室內裝修設計

(四)減輕建築物的荷重：

當建築物的載重越重，所受的地震總橫力就越大，遇到大地震就越容易發生災害。因此，採用輕質的材料裝修，可減少地震力的影響。





五.公寓大廈管理篇

1. 應於出入口明顯處張貼施工許可證

室內裝修應申請審查領得「室內裝修施工許可證」後始得施工。
因此，公寓大廈管理委員會只要查核裝修住戶是否於出入口明顯處張貼「施工許可證」即可輕易辨識。



2. 共用部分給排水管線不得擅自變更

敷設於建築物之電器、煤氣、給水、排水等管線設備，係為供所有住戶共同使用，部分管線設備雖然位於專有部分，但依「公寓大廈管理條例」第7條第5款規定，不得為約定專用。故區分所有權人室內裝修時，不得擅自變更其專有部分內之共用管線設備。

公寓大廈內共用部分的給排水管線（含管道間），係屬依法不得約定專用之共同管線設備，裝修時不得擅自變更。



3. 涉及共用梯廳或走廊新設開口之更動

室內裝修涉及梯廳或走廊等共用部分之牆壁『新設』開口之更動，應依「**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**」規定辦理，是公寓大廈已有管理組織者，須依**規約約定**或經**區分所有權人會議決議**；無管理組織者，須取得**共用部分之共有人**同意書。



4. 拆除分戶牆應由開業建築師檢討結構安全

公寓大廈區分所有權人併購隔鄰的專有部分以後，將原來的分戶牆拆除須視該牆體在構造上的作用而定。該牆壁若屬構造上的承重牆，就不可任意拆除。至若非屬承重牆壁的室內分間牆，其變更位置或增加及減少等，**涉及公共安全，裝修圖說必須委由開業建築師檢討簽證**



承重牆？

分間牆？

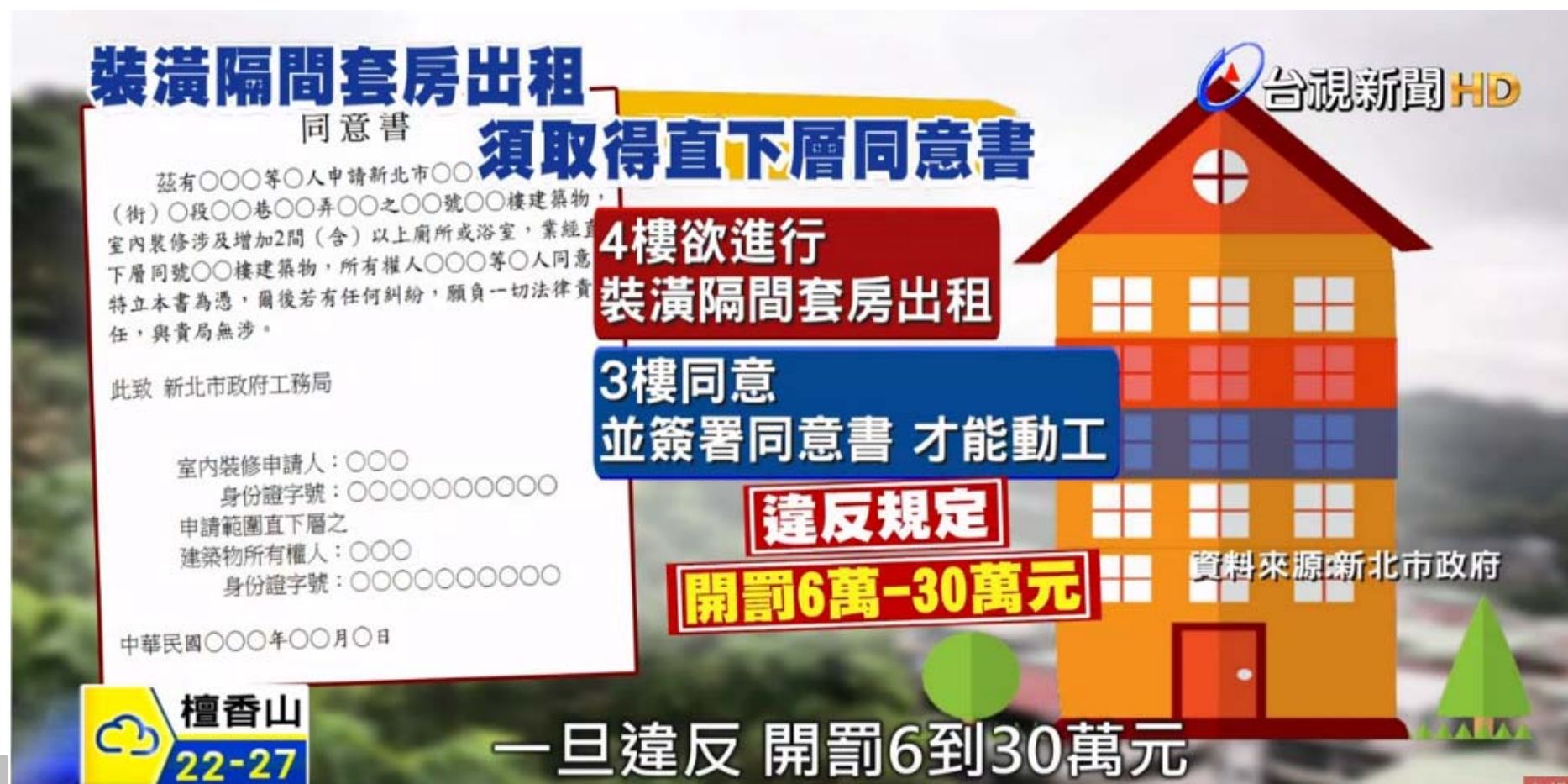


5. 裝修多間套房須檢附直下層屋主同意書

屢有公寓大廈裝修成多間套房招租，肇生多種違規或侵權情事，為加強管理，凡本市室內裝修涉及**增設2間（含）以上廁所、浴室者**，除應依「建築物室內裝修管理辦法」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）應檢附**直下層所有權人同意書**；若屬同一所有權者，或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，竣工查驗時應檢附「**台灣電力公司屋內線檢驗符合規定**」相關證明文件。
- （三）依建築技術規則檢討日照、採光、通風及防音。
- （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）**管委會規約**若有限制隔間套房行為，則受規約規範。
- （六）為加強結構安全管理，應由**專業工業技師簽證**並檢附載重報告。

5.裝修多間套房須檢附直下層屋主同意書



裝潢隔間套房出租
同意書 須取得直下層同意書

茲有○○○等○人申請新北市○○
(街)○○段○○巷○○弄○○之○○號○○樓建築物，
室內裝修涉及增加2間(含)以上廁所或浴室，業經直
下層同號○○樓建築物，所有權人○○○等○人同意
特立本書為憑，爾後若有任何糾紛，願負一切法律責
任，與貴局無涉。

此致 新北市政府工務局

室內裝修申請人：○○○
身份證字號：○○○○○○○○○○
申請範圍直下層之
建築物所有權人：○○○
身份證字號：○○○○○○○○○○

中華民國○○○年○○月○○日

**4樓欲進行
裝潢隔間套房出租**

**3樓同意
並簽署同意書 才能動工**

**違反規定
開罰6萬-30萬元**

資料來源新北市政府

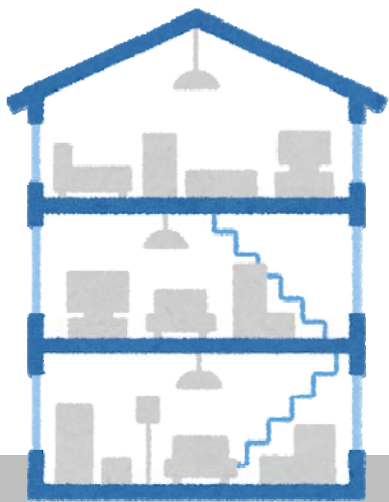
**檀香山
22-27**

一旦違反 開罰6到30萬元

台視新聞HD

6. 不得任意拆改樓地板及增設室內梯

公寓大廈之樓地板係屬建築法所明定的「**主要構造**」之一，如果要局部拆除（挑空）或增設室內樓梯，必須委託開業建築師辦理**變更使用執照**，或按「**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，檢具相關文件圖說向主管建築機關申請核備，同時檢討結構安全，並作適當補強，方為適法。



7. 公寓大廈規約制定裝修規範事項

內政部於102年7月1日修正「**公寓大廈規約範本**」**第22條之1**，其新增住戶涉及室內裝修行為時，須申請審查許可：

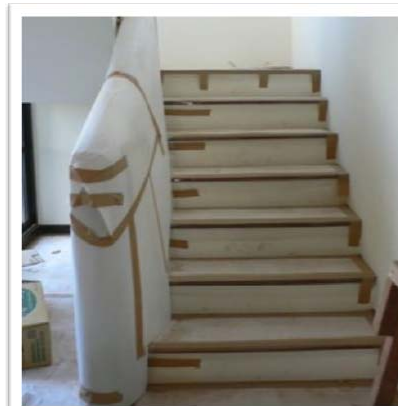
- (一) 施工前應向管理委員會備案並繳交裝修工程保證金。
- (二) 具結施工期間，不得拒絕管理委員會或市政府之監督及檢查。
- (三) 室內裝修行為嚴禁下列事項：
 1. 妨礙或破壞建築物之主要構造、防火及消防設備。
 2. 占用、損壞公共區域，以及擅自移裝共用設備。
 3. 擅自增設夾層或違建。

7. 公寓大廈規約制定裝修規範事項

(四) 應督促室內裝修從業者遵守下列規定：

1. 施工期間，應遵守法令規定做好各項**安全防護**措施。
2. **不得隨意堆置建材或廢棄物**，並嚴禁從高空拋（倒）物。
3. 施工時應關閉分戶門，**施工管制時段內不得有妨礙安寧之行為**(平日為晚上10時至翌日上午8時；假日為中午12時至下午2時及晚上6時至翌日上午8時)

(五) 室內裝修過程若導致損毀情事，
應**即時修復並承擔相對賠償責任**。



為避免裝修施工過程損壞公共區域，應做好各項防護措施



感謝
聆聽

臺北市建築管理工程處
使用科 洪一安

電話：1999轉8390

E-MAIL:BM1809@MAIL.TAIPEI.GOV.TW