

# 室內裝修

113年度臺北市都市及建築法令說明會

使用科

主講人：郭威宣股長

# 室內裝修申請範圍

- 供公眾使用建築物及經內政部認定有必要之非供公眾使用建築物，其室內裝修應依本辦法之規定辦理。
- 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：
  1. 固著於建築物構造體之天花板裝修。
  2. 內部牆面裝修。
  3. 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。
  4. 分間牆變更。

# 室內裝修申請範圍-「非供公眾使用建築物」

1	固定通信業者設置之集線室	內政部營建署90年9月3日 營署建字第927970號函釋
2	樓地板面積未達200m <sup>2</sup> 之資訊休閒服務場所 (網咖)	內政部92年4月28日營署建 管字第0920085640號函釋
3	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96年2月26日以台內 營字第0960800834號令

# 室內裝修申請案件類別

## 室內裝修

- 依「建築物室內裝修管理辦法」第29條規定申請。
- 工程完竣後，依同條例第32條規定辦理竣工勘驗。

## 簡易室內裝修

- 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<sup>2</sup>；11層以上樓地板面積未達100 m<sup>2</sup>者）得依簡化程序辦理。

## 局部室內裝修

- 已領得室內裝修合格證明之建築物，因實際使用需求就原核准裝修範圍內「局部」更動室內裝修。

# 室內裝修申辦程序

執行室內裝修「設計」  
委託開業建築師或室內裝修業  
建築物所有權人或使用人

室內裝修圖說審核  
向審查機構申請  
檢具室內裝修相關圖說

准予施工  
並領得「施工許可證」後  
經審查機構審核合格

依據核准圖說施工  
委託營造業或室內裝修業

申請室內裝修竣工查驗  
工程完竣後，向原審查機構

「室內裝修合格證明」  
經查驗合格後，由都發局核發

# 簡易室內裝修申辦程序

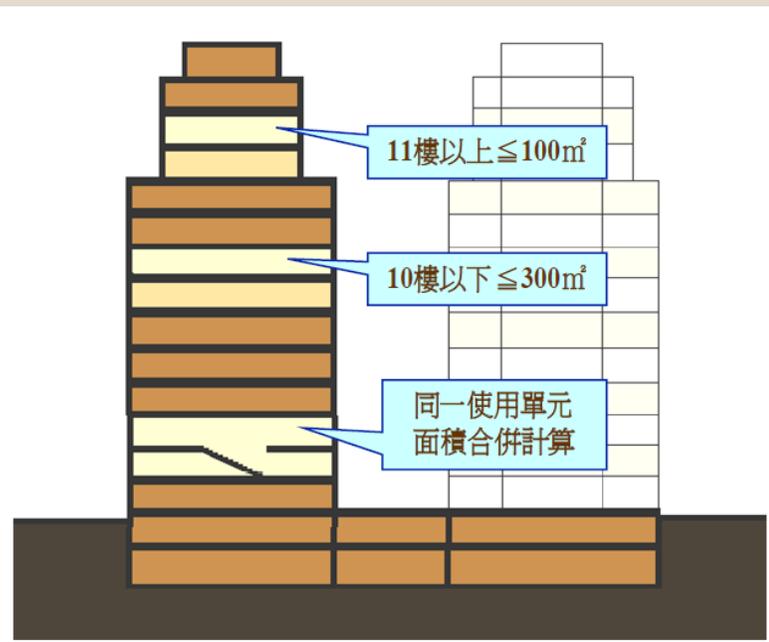
委託執行室內裝修「設計」  
建築師或室內裝修業  
人或使用人

設計圖說經審查機構之審查人  
後，准予逕行施工。

委託營造業或室內裝修業  
依據核准圖說施工

工程完竣後，經審查人員竣工  
查驗合格後簽證負責。

申請核發「室內裝修合格證明」  
檢送相關圖說文件，向都發局



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  $300\text{m}^2$ ；11層以上樓地板面積未達  $100\text{m}^2$ 者）

# 局部室內裝修

按臺北市政府工務局94年10月28日北市工建字第09454670600號函示，基於簡政便民考量，對於已領得室內裝修合格證明之建築物，倘因嗣後實際使用需求就原核准裝修範圍內「局部」更動室內裝修，符合下列各款條件者，准以公文核備方式辦理。

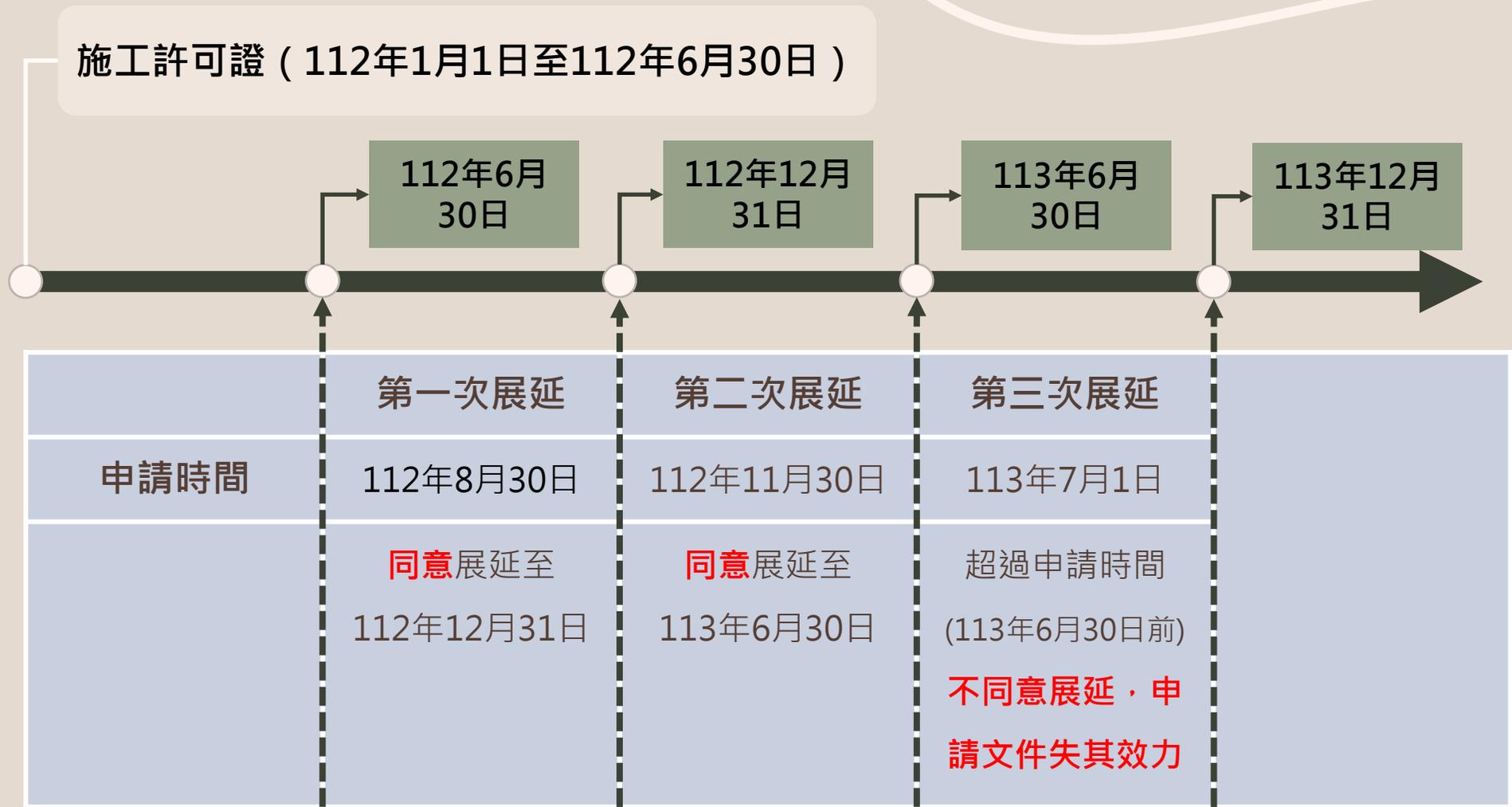
- 一. 原室內裝修合格證明所載申請範圍內，其室內天花板、分間牆、高度120cm以上之固定式隔屏或牆面裝修，其中任一項未有過半之變更，且單項面積應符合下列規定：
  1. 位於10層以下樓層及地下室各層者，其面積應在150平方公尺以下。
  2. 位於11層以上樓層者，其面積應在50平方公尺以下。
- 二. 未變更建築物防火避難設施、消防安全設備、防火區劃、主要構造及原核准裝修後實際用途。
- 三. 局部裝修申請範圍不得涉及既存違建之修繕。
- 四. 申請人須為原申領「室內裝修合格證明」之建築物所有權人或使用人。

# 施工許可證展延規定

臺北市建築物室內裝修審核及查驗作業事項準則第八條：  
室內裝修圖說經審查人員審核合格並於申請圖說簽章後，轉送都發局發給許可文件及施工許可證後，限期於六個月內按核定圖說施工完竣並申請竣工查驗。  
申請人因故未能於六個月內完工時，得於期限屆滿前向都發局申請展延六個月，並以一次為限。但情況特殊，經都發局核可者，不在此限。



# 施工許可證展延規定-範例



# 施工許可證逾期是否可辦竣工

函轉內政部國土管理署112年4月20日營署建管字第1120016058號  
本局112年5月15日北市都建字第1120115514號

本市建築物室內裝修施工許可證已逾期（施工期限及得展期期限），惟案址確實於**施工期限內**(含展期之期限)已施工完竣，經該案**室內裝修從業者具結工程完竣日期確實於室內裝修許可文件有效期限內之切結書**，且無其他法律上原因，得逕由申請人會同室內裝修從業者向本市審查機構申請竣工查驗。

## 切結書

本人受託辦理本市\_\_\_\_區\_\_\_\_路(街)\_\_\_\_段\_\_\_\_巷\_\_\_\_弄\_\_\_\_號\_\_\_\_樓之\_\_\_\_建築物室內裝修申請案（領有施工許可證：\_\_\_\_號），其案址施工許可證已逾期（施工期限及得展期期限），惟案址確實於施工期限及得展期期限內（\_\_年\_\_月\_\_日~\_\_年\_\_月\_\_日）已施工完竣，以上特此具結，如有虛偽不實，願負法律上之責任。

此致

臺北市政府都市發展局

立切結書人(室內裝修從業者)：

簽章

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

# 施工許可證逾期補辦竣工最長時效

建築物室內裝修案已逾施工期限及展期期限者，竣工查驗申請時限為施工許可證到期日起算3年，逾期則不再受理。

113年1月24日北市都建字第1136082658號

- 一. 為避免未申請竣工查驗之室裝案件積存過多，針對**逾期失效案件之補辦竣工查驗時限為施工許可證到期日起算3年**，如未於上述時限內提竣工申請，該申請案不再受理竣工查驗。
- 二. 自113年3月1日起實施。

# 室內裝修相關書表之綠建材使用率提高至總面積百分之七十五以上

112年12月28日北市都建字第1126199706號

- 一. 為推動2050年淨零排放之政策及配合本府降溫城市計畫，針對本市既有建築物能效降碳之改善，需結合「綠建材使用率」降低碳排量，以達永續再生節能減碳之政策目標。故本市室內裝修申請之**綠建材使用率提高至總面積百分之七十五**。
- 二. 自113年6月1日起實施。

# 簡易室內裝修申請案之自任審查人員不得為該案件之設計建築師、設計廠商人員、專業設計技術人員

113年2月2日北市都授建字第1136086076號

- 一. 依建築物室內裝修管理辦法第33條規定：「申請室內裝修之建築物，其申請範圍用途為住宅.....，得檢附經依法登記開業之建築師或室內裝修業專業設計技術人員簽章負責之室內裝修圖說向當地主管建築機關或審查機構申報施工，經主管建築機關核給期限後，准予進行施工。.....」。
- 二. 為強化簡易室內裝修審查機制，自113年3月1日起簡易室內裝修申請案之審查人員**不得為**該案件設計建築師、設計廠商人員、專業設計技術人員。

# 拆除或恢復原核准使用室內裝修申請規定

(原使用執照或前次室內裝修申請)

111年8月10日北市都授建字第11161640851號

工項 規模	拆除(天花板、分間牆、內部牆面、1.2公尺固定隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏)	完全恢復原核准(使用執照竣工圖或前次室裝核准圖且皆含消防設備)
5層樓以下非供公眾使用建築物之集合住宅及辦公廳	免申請	免申請
供公眾使用建築物(簡裝)	辦理簡易裝修	辦理簡易裝修
供公眾使用建築物(二階段)	辦理簡易裝修	辦理簡易裝修

# 營業樓地板面積

室內裝修審查涉及餐飲業用途歸組得否以本市土地使用分區管制自治條例及附條件允許使用標準規定之「營業樓地板面積」認定疑義

112年10月20日北市都建字第1126172296號

- 一. 查臺北市土地使用分區管制自治條例（下稱條例）係依據臺北市都市計畫施行自治條例訂定，惟建築物室內裝修管理辦法係依建築法訂定，兩者法源之依據以及規範內容係屬不同之法系；故**室內裝修申請樓層之樓地板計算面積不適用前開條例「營業樓地板面積」計算。**
- 二. 另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同說明二，不適用前開條例「營業樓地板面積」之計算。

# 工業區內平面設計類似集合住宅原則-廁所增設

112年7月10日北市都授建字第1126140144號

- 一. 本原則為防杜工業區違規做集合住宅使用，既經審查建築師確認平面設計明顯非集合住宅樣態，考量廁所為日常生理所需設備，廁所間數限制放寬如下：平面顯非住宅態樣，增設一處面積4平方公尺以下之廁所；每超過500平方公尺，各增設一處面積4平方公尺以下之廁所。
- 二. 自112年8月1日起實施。

# 工業區內平面設計類似集合住宅原則-廁所增設

112年7月10日北市都授建字第1126140144號

## 臺北市工業區室內裝修檢討平面設計非屬類似集合住宅審查專案檢視表

<p>二、各樓層廁所、排煙室、管道間、機電設備空間及茶水間等應集中配置，不得連接專有或約定專用空間，並應由公共空間進出，且不得約定專用。但以厚度三十公分以上牆壁隔絕者，得連接專有或約定專用空間。</p>	<p><input type="checkbox"/> 平面顯非住宅態樣，增設一處面積 4 平方公尺以下之廁所；每超過 500 平方公尺，各增設一處面積 4 平方公尺以下之廁所。</p> <p><input type="checkbox"/> 已檢附下列任一證明</p> <ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> 1. 已成立公司登記證明</li><li><input type="checkbox"/> 2. 已核准籌設證明</li><li><input type="checkbox"/> 3. 已繳納類住宅保證金</li><li><input type="checkbox"/> 4. 已領得前次變更使照或室裝合格證之圖面，本次重新裝修未涉及用途更動。</li><li><input type="checkbox"/> 5. 已檢附非住宅稅籍資料</li></ul> <p><input type="checkbox"/> 不符合</p> <p><input type="checkbox"/> 未涉及</p>
---	--

# 室內裝修申請案件涉及違章建築及佔用

107年7月23日北市都授建字第1076095217號

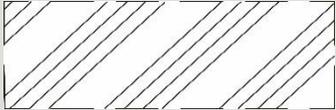
112年6月9日北市都建字第11261253121號

- 一. 有關合法建築物附建之違章建築，在尚未完成查報拆除前，基於公共安全考量，**違建部分應比照合法建築物檢討內部裝修材料分間牆構造消防安全設備等規定**，故室內裝修及變更使用平面圖說應就實際狀況詳實標繪，俾利建築管理及消防人員審查；**有關違建部分非因此標示而合法化**。
- 二. 違建部分標繪方式，應依本局公布之標繪圖例（違建及佔用圖例）辦理。

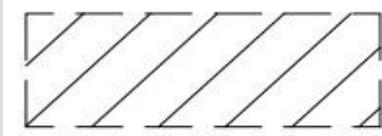
# 室內裝修申請案件涉及「違章建築」-01

- 一、違建面積不得併入室內裝修面積計算，惟其裝修材料仍應依建築技術規則檢討。
- 二、既有違建範圍內，不得新設廁所及廚房，既有馬桶、爐具、水槽等應檢具裝修前現況照片舉證。H2集合住宅於合法範圍內至少有一處廁所；餐飲業營業性廚房之爐具、水槽、烤箱等設備應設置於合法範圍內；套房案件之既有違建範圍不得設置廁所及廚房。
- 三、違建範圍不得供作逃生避難與檢討步行距離之動線；惟逃生避難路徑穿越該違建，於該違建依法回復原狀後，仍無礙避難逃生者除外。
- 四、屬臺北市特定場所違建者，應依110年4月15日北市都授建字第1106147036 號函檢討:符合實體區隔且無擴大使用，違者依違反建築法及臺北市特定場所涉及違章建築案件處理程序查處。
- 五、陽台外牆若已拆除須另檢附建築師安全說明書。
- 六、違建應標示陽台、法定空地、露台等原核准空間名稱。

# 室內裝修申請案件涉及「違章建築」-02

- 違建應於申請室內裝修竣工前自行拆除態樣（圖例：）
  1. 85年3月15日北市工建字第102785號及87年9月18日北市工建字第8731720800號函違建者（屋頂平台、避難層出入口、直通樓梯影響公安者。
  2. 84年1月1日以後建造，且非屬「臺北市違建 夾層屋處理方案」報備列管之或非屬「臺北市內湖科技園區執行計畫」列管之夾層違建。
  3. 95年1月1日領得建造執照後之陽台加窗。
  4. 104年9月1日領得使用執照後之違建。

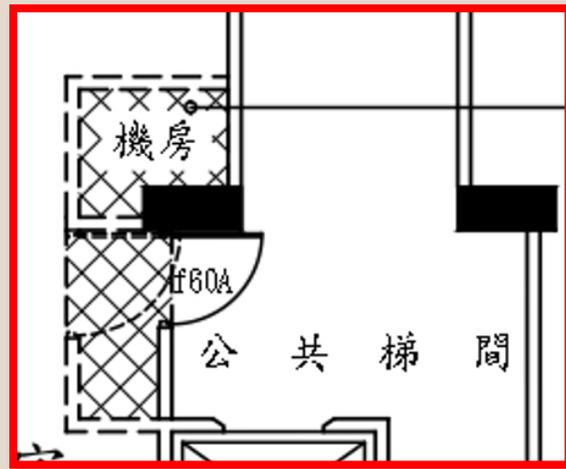
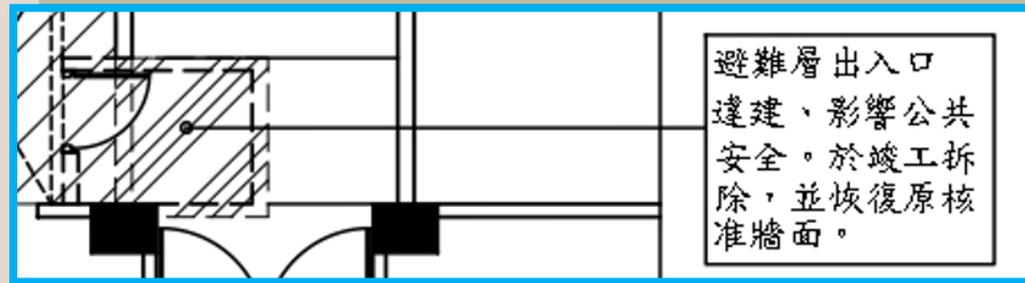
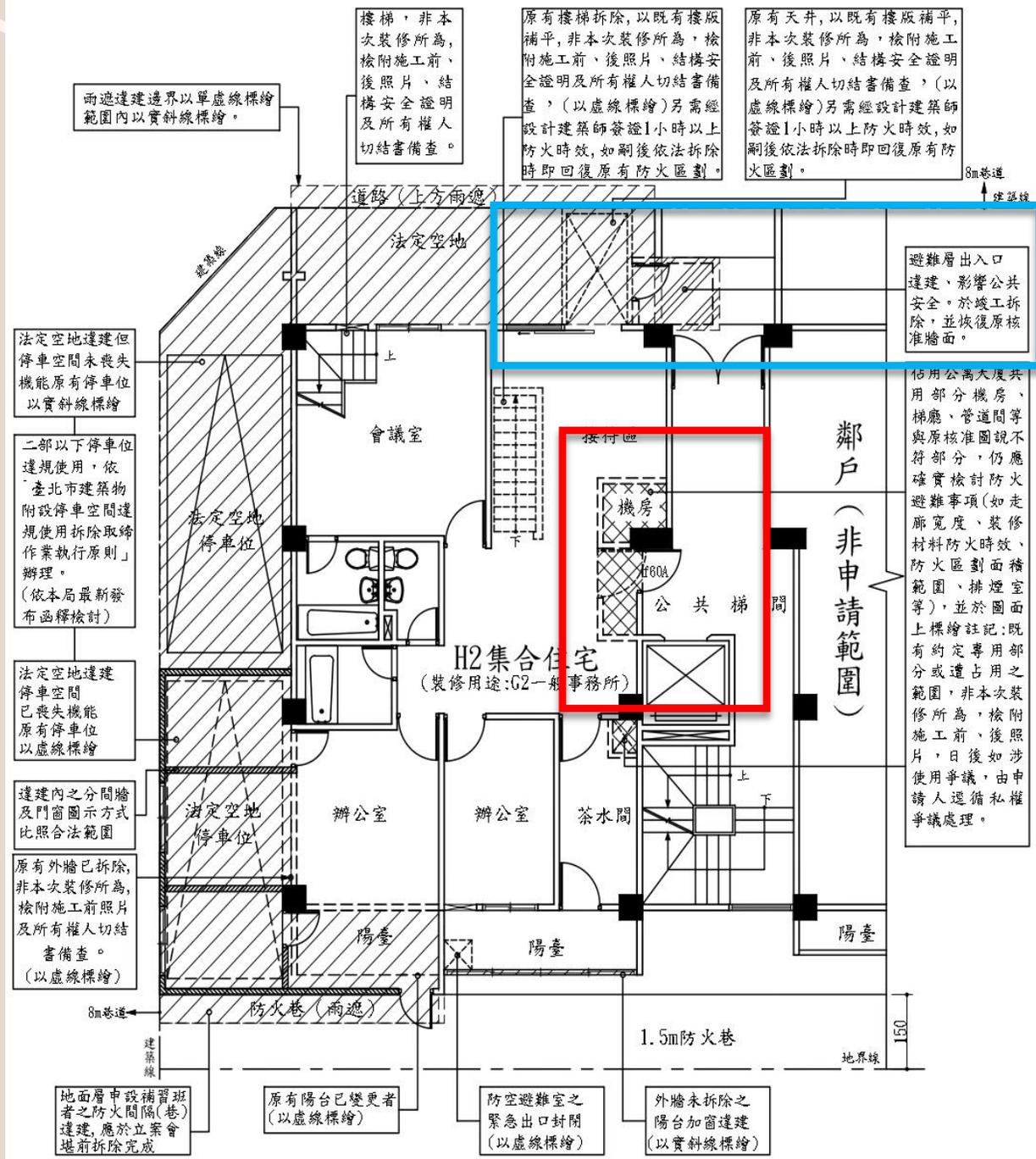
# 室內裝修申請案件涉及「違章建築」-03

- 其餘違建樣態（圖例：）

違章建築部分於室裝核准後，由違建查報隊另依臺北市違章建築處理規則續處；  
如屬84年以後新違建，將依規定查報拆除。

# 室內裝修申請案件涉及「公寓大廈共用部分」

- 室內占用 ( 圖例： )
  1. 占用公寓大廈共用部分機房、梯廳、管道間等與原核准圖說不符部分，仍應確實檢討防火避難事項(如走廊寬度、裝修材料防火時效、防火區劃面積範圍、排煙室等)，並於圖面上標繪註記:既有約定專用部分或遭占用之範圍，非本次裝修所為，檢附施工前、後照片，**日後如涉使用爭議，由申請人逕循私權爭議處理。**
  2. 涉及公寓大廈共用部分更動非屬本次裝修所為之檢討應確實標繪附註於圖面及檢附施工前、後照片。



# 違建圖例

# 室內裝修涉及類似違建夾層案件-01

107年7月13日北市都授建字第1076088976號

為避免本市建築物挑高空間於室內裝修過程中施作類似夾層之違規態樣，本市建築物室內裝修涉及挑空、挑高、複層構造或室內空間樓層高度超過3.6公尺者，均應檢附相關書圖文件向本局報備。

# 室內裝修涉及類似違建夾層案件-02

107年7月13日北市都授建字第1076088976號

除原核准用途屬學校、醫院、政府機關、百貨商場及演藝廳等大型場所，涉及挑空、挑高、複層構造或室內空間樓層高度超過3.6公尺者，應符合下列規定：

1. 室內天花板上方至頂板之淨高度未超過140公分。(但個案情形特殊，經主管建築機關同意施作備查者，得不受限制)。
2. 吊掛或附著天花板之構造，非以永久性建材施作。
3. 未設有固定式樓梯通達天花板上方之空間。
4. 室內天花板上方之空間範圍內，未裝設任何開關或插座。

# 高層建築物辦理室內裝修-01

高層建築物之燃氣設備及防火區劃空間除同原核准未有變更者得免檢討外，倘燃氣設備及防火區劃空間涉及位置範圍、構造等變更者，應依下列情況辦理：

108年11月1日北市都授建字第1083246760號

原核准圖燃氣設備空間未有防火區劃	變更後使用燃氣設備者	竣工時應檢附「高層建築物燃氣設備說明書」並依建築技術規則建築設計施工編第 243 條規定檢討防火區劃，及併案辦理本市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法之「防火區劃」變更。
	變更後未使用燃氣設備者	竣工時應檢附「高層建築物燃氣設備說明書」及相應文件。
原核准圖燃氣設備空間已有防火區劃	無論變更後是否使用燃氣設備，除竣工時檢附「高層建築物燃氣設備說明書」外，應併案辦理本市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法之「防火區劃」變更。	

# 高層建築物辦理室內裝修-02

108年11月1日北市都授建字第1083246760號

高層建築物燃氣設備說明書中，倘勾選本案未涉及使用燃氣設備者，應額外檢討項目如下：

1. 室內裝修圖說廚房位置標示「未使用燃氣設備」。
2. 原有燃氣管線上需換裝微電腦瓦斯表，並於竣工時檢附施工前、後照片及非燃氣設備照片。
3. 所有權人未使用燃氣設備切結書。

# 上下兩層同一產權之建築物增設非直通樓梯之室內梯-01

108年8月12日北市都授建字第1083227359號

依據內政部104年5月19日台內營字第1040808216號函說明(略以)：「.....樓地板之構造屬不得為約定專用部分，且其屬建築法第8條所稱建築物之主要構造，應無是否位於專有部分而有所區別。故本案公寓大廈內單一建號且屬單一專有部分內之中間樓層樓地板構造，應屬第7條第3款規定適用範圍。至其修繕、管理、維護或拆除、重大修繕、改良等，則需踐行條例第10條及第11條之規定。」

# 上下兩層同一產權之建築物增設非直通樓梯之室內梯-02

108年8月12日北市都授建字第1083227359號

本市建築物增設非直通樓梯之室內梯變更樓地板構造時，應依下列情形辦理：

1. 公寓大廈管理條例發布後領得建造執照之建築物，無論有無成立公寓大廈管理組織者，均需依上開規定檢附區分所有權人會議決議。
2. 公寓大廈管理條例發布前即領得建造執照之建築物，且未成立公寓大廈管理組織者，由所有權人具結未違反公寓大廈管理條例第11條規定，則得免依上開規定辦理。
3. 公寓大廈管理條例發布前即領得建造執照之建築物，但已成立公寓大廈管理組織者，視其規約內容辦理。

# 上下兩層同一產權之建築物增設非直通樓梯之室內梯-03

108年8月12日北市都授建字第1083227359號

建照執照 管理組織	公寓大廈管理條例 (84.06.28) 發布前	公寓大廈管理條例 (84.06.28) 發布後
有公寓大廈管理組織	視其規約內容辦理	檢附區分所有權人會議 決議
無公寓大廈管理組織	所有權人具結未違反公 寓大廈管理條例第11條規 定	

# 集合住宅之公寓大廈室內裝修涉及不當裝修成 多間套房管理措施歷年彙整

項次	項目	規定	公文來源
1	本市集合住宅之公寓大廈室內裝修涉及 <b>增設2間（含）以上廁所、浴室</b> ，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：	檢附 <b>直下層所有權人同意書</b> 。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。	臺北市政府都市發展局 99年10月5日北市都建 字第09964394300號函
檢附「台灣電力公司屋內線檢驗符合規定」相關證明文件。			
檢討日照、採光、通風及防音，並於竣工查驗簽證表簽證負責。			
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。			
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。			

# 集合住宅之公寓大廈室內裝修涉及不當裝修成 多間套房管理措施歷年彙整

項次	項目	規定	公文來源
2	「浴室、廁所」數量基準	按使用執照或變更使用執照核准圖說。	臺北市府都市發展局 100年7月26日北市都建 字第10064186700號函
		按99年10月5日前核發之室內裝修合格證明圖說檢討。	
		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。	
3	「浴室、廁所」數量基準 (拆除移設)	將原核准浴廁拆除「 <b>移設</b> 」他處者， <b>視為新增設</b> ，仍應合併計算浴室廁所之間數不得排除。但申請人如檢具99年10月5日以前即已拆除原有浴廁之具體證憑辦者，不在此限。	臺北市府都市發展局 105年2月2日北市都建 字第10564039700號函

# 集合住宅之公寓大廈室內裝修涉及不當裝修成 多間套房管理措施歷年彙整

項次	項目	規定	公文來源
4	「浴室、廁所」樣態	「浴室、廁所」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，皆視為「浴室、廁所」。	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
5	「浴室、廁所」直下非供作住宅使用者	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。	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
6	「浴室、廁所」直下層投影範圍	係針對地面層以上各層屬同一直通樓梯連通區域內，申請裝修範圍於直下層投影範圍內其原核准用途供作住宅使用時，應就該重疊投影範圍之室內裝修，檢討是否有增設變更兩間(含)以上廁所、浴室。倘有，即應檢附直下層所有權人同意書。	臺北市政府都市發展局 105年6月28日北市都授 建字第10564302900號

# 集合住宅之公寓大廈室內裝修涉及不當裝修成 多間套房管理措施歷年彙整

項次	項目	規定	公文來源
7	「浴室、廁所」變動範圍	有關將原核准浴廁隔間拆除，浴廁之污水、給水以及排水等管線及衛生設備(馬桶、浴缸)變動範圍， <b>超出原核准範圍達1/2以上者</b> 之設置，視為增設變更認定。	臺北市政府都市發展局 105年6月28日北市都授 建字第10564302900號
8	建築物「原核准用途」之認定	係指依使用執照、變更使用執照、立案證書或98年4月13日前核發之營利事業登記證所載用途，以及前次核准室內裝修竣工圖說等資料檢討。 (參見臺北市建築物室內裝修設計圖說簽章合格申報表(1B表)項次3)	臺北市政府都市發展局 105年6月28日北市都授 建字第10564302900號

# 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歷年彙整

項次	項目	規定
9	建築物核准用途為集合住宅之建築物，申請裝修成多間套房及增設變更兩間(含)以上浴室、廁所案件，且其直下層用途為集合住宅者，始須檢附直下層所有權人同意書。(參見附圖)	<p><b>變更前</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>G2 事務所</li> <li>H2 集合住宅</li> <li>H2 集合住宅</li> <li>H2 集合住宅</li> <li>H2 集合住宅</li> <li>G2 事務所</li> <li>G2 事務所</li> </ul> <p><b>變更後</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>B4 旅館 (免直下層同意書)</li> <li>H2 集合住宅</li> <li>B4 旅館 (須直下層同意書)</li> <li>H2 集合住宅</li> <li>B4 旅館 (免直下層同意書)</li> <li>G2 事務所</li> <li>G2 事務所</li> </ul>

# 【宣導事項】 加強防範一氧化碳中毒

108年11月15日營署建管字第1080088066號

- 一. 加強對轄內建築師事務所、工程顧問公司、營造業、室內設計公司等機構宣導，有關建築物作居室使用場所，內設計公司等機構宣導，有關建築物作居室使用場所，應特別注意通風之設計及施工過程。
- 二. 對於集合住宅管道間作通風管道者，宣導裝置強制排氣設備或逆止閥門，以有效排出、阻絕住戶處所產生之一氧化碳或污濁氣體，避免因管道間「逆風倒灌」自然通風作用，造成住戶二次施工堵住管道（為避免浴廁間流通異味）及一氧化碳擴散危險。
- 三. 加強宣導住家陽台加蓋對於一氧化碳中毒意外發生之影響性，以避免民眾因住家環境通風不良而造成中毒事件。

# 【宣導事項】 住宅防火安全

110年7月19日北市都建字第1106166256號

室內裝潢隔間應採用不燃或耐燃建材，以提升住宅防火安全。

# 【宣導事項】 防火填塞規定

有關建築物辦理室內裝修申請案件時，涉及貫穿防火區劃牆壁、樓地板等防火填塞一事，請查核機構於竣工勘檢時確實加強查核。

111年6月16日北市都授建字第1116145335號

- 一. 依本府111年5月17日府授消預字第1113019665號及本市建管處111年5月30日北市都建使字第1116139435號函辦理。
- 二. 為維護建築物公共安全，請確實依建築技術規則建築設計施工編第85、85-1及247條檢討涉及建築物貫穿防火區劃之規定。



簡報結束  
謝謝各位