

內政部函 86.01.09.台(86)內營字第8672049號

主旨：檢送續商「建築法第73條執行要點」相關執行疑義會議紀錄乙份，請查照。

說明：兼復台北市政府工務局85.10.7(85)北市工建字第109277號函及台灣省政府建設廳85.11.07(85)建四字第647656號函、85.10.15(85)建四字第644962號函、85.10.19(85)建四字第026755號函、85.11.15(85)建四字第649953號函、85.11.30(85)建四字第027103號函、85.12.10(85)建四字第658581號函。

<<會議紀錄>>

第一案：建築法第73條執行要點訂於本(9)月16日實施，對於已經准予變更而未竣工或已掛號申請變更案件，是否可依本要點規定辦理？

決議：

一、按中央法規標準法第18條規定：「各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。但舊法規有利於當事人而新法規未廢止或禁止所聲請之事項者，適用舊法規」。是依上開規定，於變更使用處理程序終結前，可視個案事實認定擇優辦理。處理程序終結後，如擬適用新法規，應重新申請辦理。

二、中央法規標準法第18條所稱「處理程序終結」之認定，請依本部84.4.21(85)內營字第8402867號函釋規定辦理。

第二案：「台灣省營利事業登記作業簡化要點」規定，建築物非供公眾使用者免辦理變更使用；又依本要點規定停車空間免檢討時而台北市土地使用分區管制規則卻要檢討，且其使用分區管制與本要點規定之分類不同，應如何辦理？

決議：

一、建築法第73條執行要點訂定之目的，係為簡化、放寬現有變更使用程序，是在不違反建築法第74條至第76條規定，並符合公共安全要求原則下，對於現行直轄市、省政府之工商登記法令規定，請依上開規定辦理。

二、本要點第二店明文規定，建築物變更使用應符合都市計畫土地使用分區管制會非都市土地使用管制相關規定，是仍應先依土地使用分區管制規則等所有規定檢討符合規定後，方有本要點之適用。

第三案：本要點附表二規定免檢討類別，如屬高層建築物，是否仍應依內政部84.06.16台(84)內營字第8472913號函規定，檢討帷幕牆安全門窗等？

決議：

一、建築物使用分類廚I類外，其危險指標由A類至H類由高至低依序遞減。

二、高層建築物之變更使用，應有本部84.06.16台(84)內營字第8472913號函之適用。

三、為增進公共安全，建築物之緊急進口應依本部85.11.27台(85)內營字第852131號函審查。

第四案：本要點附表二建築物變更使用原則表中，打×者為辦理變更使用執照「依有關規定全部檢討」，上開有關規定係指那些辦法規定？又其檢討法令如有變更時應依取得使用執照當時法令或申請變更使用時法令規定辦理？

決議：

- 一、本要點係對建築技術規則(含其解釋函)所規範內容予以檢討，是「有關項目免檢討」，係指建築技術規則(含其解釋函)相關條文均無庸檢討；「僅就本要點規定項目檢討」者，係指依本要點之附表三各類組規定項目檢討標準表規定之建築技術規則相關條文(含其解釋函)為檢討範圍；「依有關規定全部檢討」係指建築技術規則(含其解釋函)所有條文均需檢討而言。至其他相關法規另有規定者，仍應依其規定辦理。
- 二、依中央法規標準法第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。
- 三、至消防設備部分之會同審查作業，由省(市)主管建築機關視實際需要協調消防主管機關辦理。

第五案：建築法第73條執行要點條文修正建議：

- 一、建議將舞廳、舞場、電動玩具店、遊藝場、冷飲店、飲食店等這六種行業，增列於附表二之建築物使用分類之列舉項目上，俾全國認定統一，以利執行。
- 二、建議將附表二建築物變更使用原則表之△符號(辦理變更使用執照僅就本要點規定項目檢討)能予以修正，俾區分出其檢討項目為5項或16項，以利查閱。
- 三、本要點第10點第1項規定：「建築物第一層變更為B類第3組…，且其變更使用面積在300平方公尺以下「或非」供公眾使用範圍者。」，上開「或非」二字修正為「且供」。
- 四、建議本要點第11條加但書規定，在一定規模以下或危險指標較低之變更使用類別，得免由開業建築師辦理。
- 五、建議第10點增訂建築物三層樓變更使用為幼稚園者，有關項目免檢討等規定。
- 六、建議增訂限制同一營利事業單位適用第10點變更使用次數規定。

決議：

- 一、本要點附表一之建築物使用分類方式係採定義列舉方式，是如其使用用途未在使用項目列舉上者，建議由省(市)主管建築機關籌組成立建築物使用類組認定專案小組，依本要點第1點規定視個案事實與以認定。
- 二、本要點附表二之建築物變更使用原則表之符號修正，應無涉及條文內容更正，予以修正，俾利辨識。
- 三、依本要點第10點規定，辦理變更使用執照，有關項目免檢討者，其變更使用面積之計算，應以個別申請案件單獨檢討審查。
- 四、本案其餘條文修正建議，省(市)主管建築機關就實際執行情形，如確有窒礙難行之處，請研提具體意見到署憑參。

第六案：建築物的違規包含設施違規、營業違規(營業項目不合)、行為違規(如色情按摩)，因此涉及各目的事業主管機關檢查後，均以建築物違規使用要求建管單位處理(如斷電)，依建築法之意旨，違規使用之定義為何？

- 一、如建築物用途為餐廳，惟在大廳附設卡拉OK(無隔間有演唱台、電視螢幕)，經工商單位認定不收費並無違規營業，則依建築物用途分類是否屬違規

使用？

- 二、如建築物使用用途為及合住宅，地下一樓為自用儲藏室，則僅將地下一樓出租他人貯存大批日用品、紙件、文具或衣物等，且未將一樓一併出租（一樓有樓梯直通地下一樓），則是否應變更使用？
- 三、經濟部對於平面及垂直擴大營業面積，認為不違反公司法等商業法規規定，致可規避建築技術相關規定檢討，徒增日後使用管理困擾，建請協調經濟部配合辦理。

決議：

- 一、建築法第73條規定擅自變更使用情事，其違規使用行為情形應由目的事業主管機關據以認定後，如有違反土地使用分區管制規定者，應依區域計畫法第21條、第22條或都市計畫法第79條、第80條規定處理，至有擅自變更使用行為者，再由主管建築機關依建築法90條規定處理。本署刻正增訂主管建築機關與其他目的事業主管機關之權責劃分項目表及處理程序，以憑地方政府執行依據。
- 二、本部業以84.03.17台(84)內營字第8472342號函請經濟部即督促該屬刻即對於違規營業加強查察、工商單位核發營利事業登記後，應予列管，如有發現擴大營業面積或違規營業者，應立即取締從重處罰在案。省(市)主管工商登記關如未從依上開號函辦理者，請就實際執行情形研提具體意見，提報維護公共安全方案會議協調辦理。

第七案：建築物元為H2住宅使用變更為G2一般辦公室使用後，再由G2一般辦公室使用變更為G3一般零售店舖，則可否簡化為免申報？又可否依建築設備、構造強度，於使用執照上登錄多個類組，如符合F3組，則登錄F、G、H類，以減少申報變更使用手續，減輕建管人力負荷。

決議：為掌握建築物使用狀況，以確保公共安全，請依本要點第3點、第13點規定，建築物同組之使用項目更動仍應申報備查，至其跨類變更使用，仍應回歸原使用組別並依附表二建築物變更使用原則表規定，個案予以檢討辦理。

第八案：建築物使用為安親班兼兒童福利設施及才藝教學兩種功能，即建築法第73條執行要點附表一F3類組、D5類組，可否同意該樓層做跨類組使用？

決議：本案基於公共安全考量，以較嚴格之變更使用標準審查(含消防設備)，並於變更使用執照上登錄D5類組後，以加註方式說明可做F3類組使用。

第九案：申請變更使用時，如有變更範圍外之公共防火避難設施已更動或違建或二棟雙拼不同使用執照打通分戶牆併案申請變更，應如何認定其變更使用範圍？

決議：

- 一、按變更使用範圍之認定，本要點第四點業已明定，請依上開規定辦理。又上開條文訂定之意旨，係指與其他使用空間以一小時防火時效之無開口防火牆區劃分開，至以走廊直通避難樓梯門廳者，其開口得以寬度不超過走廊寬度之甲種防火門區劃，該走廊並應符合建築技術規則建築設計施工編第92條規定。且不妨害或破壞其他未變更使用部分之防火避難設施而言。
- 二、辦理變更使用之檢討項目，應就其變更使用範圍內依本要點第5點至第10點即附表二建築物變更使用原則表規定之檢討項目檢討，涉有違建部分，請依本部85.06.12台(85)內營字第8572803號含辦理。

三、請台灣省政府盡速依本部上開號函研訂建築物變更使用執照申請案件違建部分處理原則，俾縣市主管建築機關據以辦理。

第十案：申請俾更使用時，如涉及公寓大廈管理條例規定(如改變建物外牆、增設停車位)是否須經區分所有權人會議決議及管理委員會同意，並檢討房屋權利證明文件、土地所有權證明同意書?有該建築物如未成立管理委員會時應如何辦理?

決議：本案變更使用涉及公寓大廈管理條例執行疑義，請依本部85.10.15召開「續商公寓大廈管理條例執行疑義案」會議結論辦理。

第十一案：同組使用項目更動或辦理變更使用執照有關項目免檢討者，設計防火避難設施、結構安全、消防設備、停車設備、分間牆、室內裝修材料部份應如何辦理?

決議：

一、本要點附表二之建築物變更使用原則表業依建築技術規則相關規定，考量其結構載重及危險指標因素，如從高危險使用組別變更為低危險使用類別者，其免檢討項目應有符合公共安全需求。至本要點第10點規定，如由住宅變更為餐廳使用，則無法符合建築技術規則建築設計施工編第86條防火分間(界)牆構造、第88條內部裝修材料及同規則建築構造編第17條最低活載重等規定。

二、戲院由一廳變成四廳或同類同組面積由非供公眾使用變更為供公眾使用時，依建築法第77條及消防法規定，請會同消防主管機關辦理。

三、戲院由一廳變成四廳或同類同組面積由非供公眾使用變更為供公眾使用時，依建築法第77條及消防法規定，請會同消防主管機關辦理。

四、第十點規定有關項目免檢討者，其涉及公共安全部分，本署將提高其建築設計標準，並納入建築技術規則修正案。

五、同組使用項目更動或辦理變更使用執照時，依本要點規定防空避難設施如屬免檢討項目者，則毋庸要求附建防空避難設施。

六、依本要點規定有關項目免檢討者，係指在不改變構造、設備、裝修且無增建、改建、修建行為條件下，方可適用；上開項目如有改變者，仍應依其規定檢討辦理。

七、依本要點規定要檢討停車空間者，其停車空間之計算應就其變更使用範圍檢討辦理。

第十二案：辦理建築物變更執照有關項目免檢討者，須否檢討相關圖說及建築師簽證負責表?

決議：依本要點辦理變更使用，除依建築法第74條規定辦理外，並應檢附檢討項目及更動範圍整層相關圖說；其有關項目免檢討者，毋庸檢附建築師簽證負責表。

第十三案：建築物第一層變更為補習班且使用面積在300平方公尺以下者，依本要點第10點第1項規定免檢討，惟如涉及室內裝修，是否仍應依本要點第5點規定檢討五項目?

決議：

一、本要點係規範現行建築物使用分類及明確界定建築物變更使用行為管理而言，是該建築物如有室內裝修行為，仍應依建築法第77條之2及建築物室

內裝修管理辦法規定，檢討裝修圖說，其裝修材料應符合建築技術規則之規定，且防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造應符合規定，不得有破壞或妨害情形等規定辦理。

二、建築物內部均無裝修行為時，依本要點規定免檢討者，則毋庸再檢討；建築物內部有裝修行為時，依本要點規定免檢討者，仍依現行建築技術規則檢討；建築物內部有改變防火區劃、構造、設備等行為時，依本要點規定免檢討者，仍應依現行建築技術規則檢討。

第十四案：依本要點規定建築物變更使用部分項目免檢討，其中包含「室內裝修」乙項。設若變更使用之建築物室內已重新隔間重新裝修，且不合裝修法令規定，是否應要求併案申請室內隔間裝修，並依「建築物室內裝修管理辦法」辦理。

決議：本案請併第十三案決議辦理。

第十五案：建築法第76條規定，主管建築機關應「檢查」其構造、設備及室內裝修，又依變更使用執照審查表六規定，變更供公眾使用者，其構造、設備及室內裝修檢查是否合格，惟本要點將「檢查」字句變更為「檢討」事項、「檢討」標準，則有關變更使用案件，是否就書面審查檢討即可，或需附現場檢查其檢討項目、標準合格後，方可核發變更使用執照？

決議：該要點並無排除建築法第76條規定之適用，請依上開條文規定，予以竣工查驗。

第十六案：如何防杜建築物在建築設計時即企圖做高危險指標使用卻以低危險指標用途做設計後，再利用本要點免檢討或部分檢討方式，以逃避建築術規則規定？

決議：本案請依本要點規定，予以個案檢討辦理。

第十七案：77年原以辦公廳核准做為證卷經紀商（設有營業廳）使用者，目前擬增加營業項目（櫃檯買賣）是否需要求辦理用途變更？

決議：本案依本要點規定係屬同類跨組變更，請依第五點規定檢討項目辦理變更使用，至有涉及都市計畫、土地使用分區相關規定或程序處理問題時，請台中市政府協調辦理。

第十八案：有氧舞蹈社變更使用設置標準，建請以一般公司或商家之標準檢討案。

決議：本案依本要點附表一建築物使用分類定義規定，有氧舞蹈社屬D類，一般公司或商家屬G類，是其變更使用分類仍請依本要點規定辦理。

第十九案：全家便利商店股份有限公司陳情相關變更使用疑義：

一、由高強度使用改為低強度使用是否需辦理變更使用執照？

二、在建築法施行前未領使用執照之合法建築物，變更使用時可否免補辦使用執照？因都市計畫變更、計畫分區變更，使用執照是否需隨之變更？

三、以「受託經營便利商店業務」為營業項目之使用類組為何？

決議：

一、依建築法第73條執行要點規定，由高強度使用改為低強度使用非屬同組更動範圍，應辦理變更使用執照。

二、按建築法第73條規定，建築物非經領得使用執照，不准接水、接電或申請營業登記即及使用。又依中央法規標準法第18條規定，各機關受理人

民陳情許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，…。是依上開規定在建築法施行前未領使用執照之合法建築物，仍應補辦使用執照後辦理變更使用。至都市計畫、土地使用分區變更，在未變更使用行為下，毋庸辦理變更使用執照。

三、 本案「受託經營便利商店業務」之使用類組認定，請依本要點附表一建築物使用分類定義及第1點規定，洽省(市)主管建築機關認定之。

第二十案：原核准用途為戲院，後經變更使用用途為證卷交易場在案。因該建築物樓板為踏級式構造，在不拆改原樓地板原則下架設鋼承板，再鋪設保齡球道使用。且實際使用樓地板面積，並無因增設球道而增加。可否逕依建築法第73條規定，申辦變更使用執照(用途變更)?

決議：本案無涉建築法第9條規定之建造行為，是依建築法第73條及相關規定申辦變更使用執照。

第二十一案：研商修正變更使用執照相關書表執行疑義案。

決議：

一、建築物變更用途概要表部分：

1.檢討室內裝修圖說之規定，於尚未培訓足夠之室內裝修傳業技術人員前，請依本部85.11.09台(85)內營字第8582053號函送「室內裝修業管理辦法施行事宜」會議記錄辦理。

2.檢附設備圖說之規定，請依建築法第32條第6款、第74條第3款規定及變更設備範圍部分檢討之。

二、本案變更使用執照相關書表格式修正如附件。