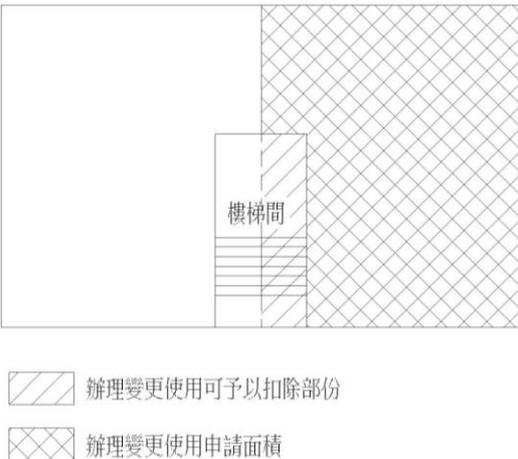
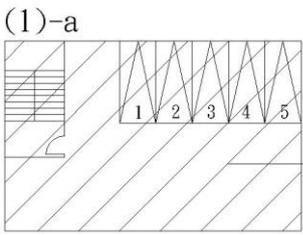
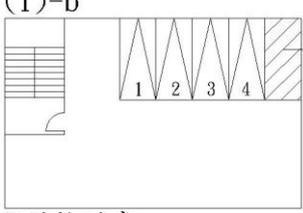
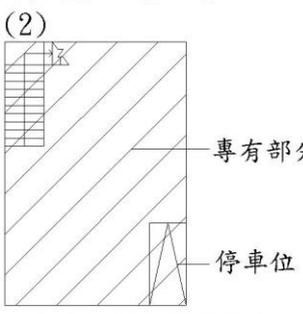


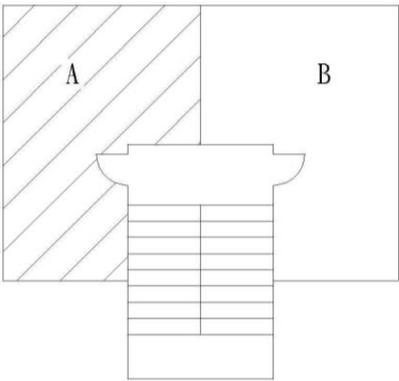
第八章 變更使用類

編號	08-01（104 年版編號 08-01）
依據	原參考手冊 9
案例	建築物辦理變更使用，公共梯間部分是否應納入申請範圍乙案。
處理原則	公共梯間部分得不納入申請範圍。
圖例	 <p>  辦理變更使用可予以扣除部份  辦理變更使用申請面積 </p>

編號	08-02（104 年版編號 08-03）-修正及增列附註
依據	依 93.09.14 台內營字第 0930086366 號函頒建築物使用類組及變更使用辦法
案例	有關自行增設停車位欲變更為自設發電機房疑義。
處理原則	<p>一、應依申請當時法令檢討停車數量。</p> <p>二、應先依每 1 車位 40 m²免計樓地板面積部分檢討原停車空間樓地板面積，予以釐清是否涉及樓地板面積變更，及變更後之樓地板面積應併案檢討停車空間外，並依下列方式辦理：</p> <p>（一）若車位為共用部分範圍，因涉及停車空間車位之變更，應依建築物使用類組及變更使用辦法辦理變更使用執照。</p> <p>（二）若車位為專有部分範圍且產權為專有時，該設備視為建築物之附屬設施或空間，免申請變更使用。</p>

<p>圖例</p>	 <p>(1)-a</p> <p>共有部份範圍-面積A</p>  <p>(1)-b</p> <p>停車位 (自設發電機房-面積B)</p> <p>面積檢討式: $40\text{m}^2 \times 4 (\text{剩餘停車位數量}) > A - B$ 則無樓板面積之增加</p>  <p>(2)</p> <p>專有部分範圍且產權為專有</p> <p>停車位</p> <p>註: 停車位部份變更為自設發電機房免申請變更使用</p>
<p>附註</p>	<p>一、修正處理原則二之文字。</p> <p>二、如原自設停車位已抵扣容積樓地板者，不得免申請變更使用，應檢討涉及增加容積樓地板。</p>

<p>編號</p>	<p>08-03 (104 年版編號 08-04)</p>
<p>依據</p>	<p>93.11.19 北府工建字第 0930725933 號函</p>
<p>案例</p>	<p>有關辦理變更使用執照涉及檢討停車空間之執行方式。</p>
<p>處理原則</p>	<p>一、使用執照於檢討停車空間之附設標準時一般皆已扣除免設部分之樓地板面積，任何變更使用執照即不適合再予扣除。是以，免設部分之設置標準不宜列入變更使用執照附設之標準檢討；應僅依超過免設部分之設置標準作為變更使用執照附設之標準。</p> <p>二、有關「停車空間之計算應就其變更使用範圍檢討」之計算方式，係僅就申請範圍之面積，依現行法令計算變更後用途之停車空間附設標準所需停車數量扣除依現行法令計算變更前用途之停車空間附設標準所需停車數量所得之停車空間數量為必須增設之數量。</p>

圖例	 <p>同一層內共有A、B二戶 A-為申請辦理變更使用執照範圍之面積 N=變更用途前停車空間設置標準 M=變更用途後停車空間設置標準</p> <p>$A / N = E$ (變更前所需設置停車位數量) $A / M = F$ (變更後所需設置停車位數量) $F - E =$ 所需增設停車位數量(零數應設置一輛)</p>
----	--

編號	08-04 (104 年版編號 08-06)
依據	原參考手冊 103
案例	有關原核准使用執照竣工圖 1 樓內部空間繪製乙部停車空間，於申領變更使用執照是否須交代該停車空間變更位置之處理方式，抑或依規定有關項目免檢討之案件即不需要考量停車空間之變更。
處理原則	申請變更使用執照如停車空間變更，須檢討該停車空間位置變更處理方式及原核准位置、並檢附變更後位置之區分所有權人、(或土地所有權人)同意文件。

編號	08-05 (104 年版編號 08-07) -修正及增列附註
依據	101.10.24 局簽 1012785299 號 內政部 102 年 5 月 28 日內授營建管字第 1020198578 號函 103.06.26 局簽 1031163339 號
案例	有關申請自設停車位變更為法定停車位之相關處理原則。
處理原則	一、按內政部 102 年 5 月 28 日內授營建管字第 1020198578 號函(略以)「...自設停車變更為法定停車位一節，因為涉及原核定停車位置、尺寸之調整或變更，非屬建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條第 5 款所稱『建築物或法定空地停車空間之汽車或機車變更車位變更』情節，自無本法、辦法及上開函之適用」；上開函示意旨，在未涉及原核定停車位置、尺寸調整或變更，則無涉變更使用行為，無須辦理變更使用執照。 二、有關辦理變更使用執照涉及增加法定停車位，以原自設停車

	<p>變更為法定停車，依建築物登記謄本登載，該停車位之權利範圍屬共同持分，僅登記特定所有權人擁有其使用權並無獨立之所有權，依上開規定，在未涉及原核定停車位位置、尺寸調整或變更，僅停車位性質改變，經社區管理委員會在無涉及其他區分所有權人權益之情形下，提具相關同意證明文件併附專有共用圖書(圖說)，如涉及私權爭執，則應由當事人另行依法訴請解決。</p> <p>三、如申請變更停車空間(變更位置、尺寸等)，申請人所附之建築物登記謄本僅登載持分比例，無法佐證其申請範圍是否為專有，為避免日後造成爭議，仍應取得該停車空間全部區分所有權人變更使用同意書。</p>
<p>附註</p>	<p>一、修正處理原則二之文字。</p> <p>二、申請變更使用執照如停車空間變更，須檢討該停車空間位置變更處理方式及原核准位置、並檢附變更後位置之區分所有權人、(或土地所有權人)同意文件。如屬上述處理原則者，依處理原則辦理。</p>

<p>編號</p>	<p>08-06 (104 年版編號 08-08) -增列附註</p>
<p>依據</p>	<p>原參考手冊 66</p>
<p>案例</p>	<p>有關新北市可否受理商業區地下一層變更為「室內機械遊樂場」用途設立乙案，提請討論。</p>
<p>處理原則</p>	<p>准以「室內機械遊樂場」用途設立，惟需加註「賭博業、電玩業、電子遊戲場業除外。」</p>
<p>附註</p>	<p>免計容積者不得變更，亦不能作其他違反原用途之使用。</p>

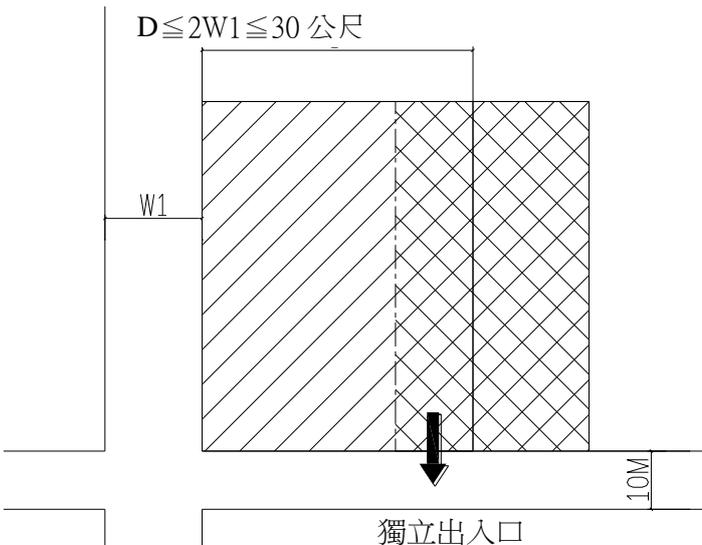
<p>編號</p>	<p>08-07 (104 年版編號 08-09)</p>
<p>依據</p>	<p>原參考手冊 132</p>
<p>案例</p>	<p>有關建築物用途為室內遊樂場及遊樂園，可否作為室內機械遊樂場。</p>
<p>處理原則</p>	<p>室內遊樂場及遊樂園，應廣泛包括機械遊樂設施（賭博業、電玩業、電子遊戲場業除外），准予作為室內機械遊樂場使用。</p>

編號	08-08（104 年版編號 08-10）
依據	91.05.10 北府工建字第 0910156490 號函
案例	有關申請變更使用執照涉及專用下水道使用變更管制方式。
處理原則	<p>一、應依本府 91 年 05 月 10 日北府工建字第 0910156490 號函發布「新北市建築物辦理變更使用執照案專用下水道廢（污）水量總量管制要點」規定（91.06.01 實施）辦理。</p> <p>二、如係 84 年以後之建照申請案（已領得使用執照）辦理用途變更，得先由建築師檢討變更部分污水量，如經檢討污水量增加，再由本局轉送水利局審查並由相關專業技師簽證辦理。</p>

編號	08-09（104 年版編號 08-11）
依據	原參考手冊 104
案例	有關建築物領得使用執照後，辦理變更使用執照時，由非公眾使用建築物變更為供公眾使用建築物，依建築法第 74 條應檢附結構計算書，惟如變更範圍屬無地下室之 1 樓可否由結構專業技師簽證結構安全證明，免檢附結構計算書？
處理原則	申請範圍屬無地下室之 1 樓，並無活載重問題，由建築師或結構專業技師依權責檢附簽證報告書辦理。
附註	供公眾使用之建築物，應由承辦建築師交由依法登記開業之專業工業技師負責辦理，建築師並負連帶責任。

編號	08-10（104 年版編號 08-12）
依據	原參考手冊 4-2
案例	申請辦理變更使用執照（載重由低變高）因原執照卷內查無結構計算書等資料，如何辦理？
處理原則	<p>一、若有結構圖說但無結構計算資料時，則採原始核准用途當時法定荷重為準，請建築師及專業工業技師就整棟檢討後簽證。</p> <p>二、若有結構計算資料但無結構圖說時，則依原卷內結構計算資料所載荷重為準，請建築師及專業工業技師就整棟檢討後簽證。</p> <p>三、若均無結構圖說、結構計算資料時，應請先就該棟建築物結構系統進行檢討及就該申請戶實施非破壞性試驗後，並請建築師及專業工業技師就整棟檢討後簽證。</p>

編號	08-11（104 年版編號 08-13）-修正
依據	93.03.16 北府工建字第 0930104905 號函
案例	已領得使用執照建築物申請變更使用執照或室內裝修許可時，其建築結構變更事項之處理原則。
處理原則	<p>一、就拆除非主要構造分戶牆，其免交由建築師及相關專業技師簽證原則如下：</p> <p>（一）拆除之分戶牆及構造如為輕隔間、1/2B 厚度磚牆及未達 17 公分空心磚牆者，其結構部分免交由建築師及相關專業技師簽證，拆除長度亦不予限制。</p> <p>（二）拆除之分戶牆其構造如 12 公分以下單排單筋 R.C 牆，其結構部分免交由建築師及相關專業技師簽證，其拆除長度不得大於分戶牆總長之三分之一，另前項長度如小於 150 公分時，得以 150 公分作為最小拆除長度。</p> <p>（三）前述原則僅係行政執行準則，如相關法令已有明訂者，自應從其法令規定辦理；另前述以外之案例適用得經本府同意者適用之。</p> <p>二、已領得使用執照其建築物規模達外審規模時，申請變更使用執照或室內裝修許可時，其涉及活載重之增加或主要構造之變更，其送請結構外審單位審查原則如下列項目：</p> <p>（一）建築物拆除主要構造時，應送請結構外審機關審查；另涉及版構造變更部分依第二項規定辦理。</p> <p>（二）每層拆除樓版面積大於該戶樓版面積百分之三十或一百平方公尺時，應送請結構外審機關審查。</p> <p>（三）建築物拆除小樑時，應送請結構外審機關審查。</p> <p>（四）增加活載重致使 I 值增加時，應送外審機關進行變更設計審查。原使用執照於核准前雖未經結構外審單位審查，惟辦理變更時其建築規模已達前述原則時，亦比照前述原則辦理。</p> <p>（五）前述原則僅係行政執行準則，如相關法令已有明訂者，自應從其法令規定辦理；另前述以外之案例得經本府工務局同意後適用之。</p>
附註	修正案例內容之文字。

編號	08-12（104 年版編號 08-15）
依據	93.09.24【0930626463】府簽
案例	某銀行擬變更使用為金融業分支機構併案申請併戶案，基地分別臨接寬度 12 公尺及 10 公尺計畫道路之角地，都市計畫土地使用分區部分為商業區、部分為住宅區，主要出入口設置於商業區臨 10 公尺道路並為 12 公尺道路深度 2 倍範圍內，且住宅區原已設置出入口保持原狀，臨接道路寬度認定、樓地板面積檢討疑義。
處理原則	<p>一、依內政部 91.03.06 台內營字第 0910081948 號函示略以：「金融業分支機構、票券業及信用卡公司不得於住宅區內申請設置，又依同條第 2 項後段規定，樓地板面積未超過 700 平方公尺之金融業分支機構，申請於住宅區設置時，應面臨 12 公尺以上道路，申請設置之樓層限於地面上第 1 層至第 3 層及地下 1 層，並應有獨立之出入口；至其樓地板面積之計算方式，依本部 90 年 10 月 23 日台九十內營字第 9085710 號函示，應就第 1 層至第 3 層及地下 1 層分別計算。」</p> <p>二、有關面臨道路認定部分，同意援用臺北市 84.08.23 北市工建字第 16783 號函認定面臨道路寬度，即基地臨接兩條道路，建築物出入口位於不符規定寬度之計畫道路，但位於符合規定寬度之計畫道路兩倍深度且未逾 30 公尺範圍內，該建築物視同臨接規定之計畫道路。</p> <p>三、都市計畫法臺灣省施行細則第 15 條係針對住宅區予以管制，無涉原位於商業區之用途，得僅就坐落住宅區範圍之樓地板面積，就第 1 層至第 3 層及地下 1 層分別計算予以檢討是否符合樓地板面積未超過 700 平方公尺之限制。</p>
圖例	 <p style="text-align: center;">$D \leq 2W1 \leq 30$ 公尺</p> <p style="text-align: center;">W1</p> <p style="text-align: center;">獨立出入口</p> <p style="text-align: center;">10M</p> <p>建築物出入口位於不符規定寬度之計畫道路，但位於符合規定寬度之計畫道路 2 倍深度且未逾 30 公尺範圍內，該建築物視同臨接規定之計畫道路。</p>

	<p style="text-align: center;">商業區 住宅區</p> <table border="1" style="margin: auto;"> <tr><td style="width: 50%;"></td><td style="width: 50%; text-align: center;">3F < 700㎡</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: center;">2F < 700㎡</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: center;">1F < 700㎡</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: center;">B1F < 700㎡</td></tr> </table> <p style="text-align: center;">（設置金融業分支機構、票券業及信用卡公司）</p> <p style="text-align: center;">一、商業區：無面積限制。</p> <p style="text-align: center;">二、住宅區：</p> <p style="text-align: center;">（一）1~3 層及地下 1 層分別計算。</p> <p style="text-align: center;">（二）樓地板面積不可超過 700 平方公尺之限制。</p> <p style="text-align: center;">（三）應面臨 12 公尺以上道路且各自有獨立出入口。</p>		3F < 700㎡		2F < 700㎡		1F < 700㎡		B1F < 700㎡
	3F < 700㎡								
	2F < 700㎡								
	1F < 700㎡								
	B1F < 700㎡								
附註	103 年 4 月 29 日新北市政府北府法規字第 1030696569 號令訂定「都市計畫法新北市施行細則」。								

編號	08-13（104 年版編號 08-16）
依據	依 93.08.18 北府工建字第 0930575291 號函附會議紀錄
案例	變更使用執照或室內裝修併案辦理分併戶，檢附門牌證明時程。
處理原則	變更使用執照書面審查涉及分（併）戶，本府於書面審查核准時僅同意備查，俟辦理現地勘驗後符合規定，始具函檢送工程圖樣通知所屬戶政機關協助辦理門牌增編（合併）事宜，俟檢具門牌增編（合併）相關證明文件後，依規定核辦並完成審查程序後始核發變更使用執照。

編號	08-14（104 年版編號 08-17）
依據	工務局建照管理課 96.01.29 變使組「法令專案會議」
案例	有關辦理變更使用執照併案辦理室內裝修許可之相關工程施作疑義。
處理原則	<p>依建築物使用類組及變更使用辦法第八條規定應申請變更使用執照之建照工程，得由設計簽證建築師依『臺北縣建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表』規定估算工程造價，並依以下原則辦理：</p> <p>一、辦理變更使用執照併案辦理室內裝修許可案件，其建築工程造價屬一定金額工程造價以下者，由室內裝修公司交由專業施工技術人員簽認，免營造業承造。</p> <p>二、辦理變更使用執照併案辦理室內裝修許可案件，其建築工程造價大於一定金額工程造價者，應交由營造業承造並交由專任工程人員簽證負責。</p> <p>三、未併案辦理室內裝修許可之變更使用執照案件，其建築工程造價及相關承造規定依建築法第十六條及新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表辦理。</p>
附註	配合改制升格改制標準表名稱已更為「新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表(103 年 6 月 18 日)」。

編號	08-15（104 年版編號 08-18）
依據	93.07.28 北府工建字第 0930525747 號函
案例	有關「新北市政府工務局核發變更使用執照暨室內裝修竣工查驗項目紀錄表」執行方式。
處理原則	為明確權責及符合行政技術分立原則，依「新北市政府工務局核發變更使用執照暨室內裝修竣工查驗項目紀錄表」所訂現場查驗項目執行竣工抽查，並納入本府變更使用執照標準作業流程。

編號	08-16（104 年版編號 08-19）
依據	本府 95 年 8 月 7 日府簽批示辦理
案例	有關已領得本府核發之變更使用執照暨室內裝修書面許可函，已逾竣工期限未報請竣工查驗者，但工程已完竣而提出申請辦理竣工查驗核發變更使用執照暨室內裝修合格證明書之辦理原則。
處理原則	若經建築師暨室內裝修業工程人員檢具相關證明文件並簽證負責說明確於工程期限內完工部分，得依建築法第 95 條之 1 相關規定處以罰鍰，並依規定辦理後續竣工查驗核發變更使用執照暨室內裝修合格證明書相關事宜。

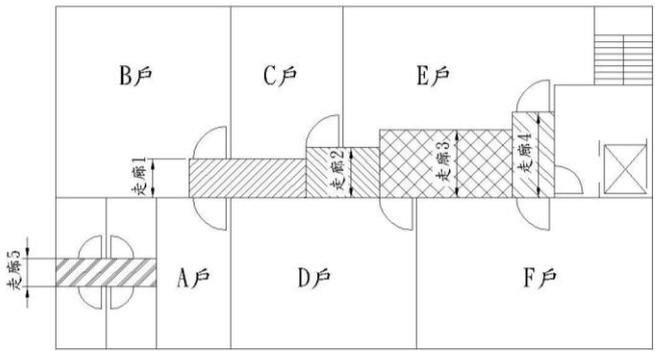
編號	08-17（104 年版編號 08-20）-修正
依據	本府工務局 103.09.10 局簽
案例	有關已領得本局核發之變更使用執照或室內裝修書面審查核准函，已於工程期限內完工並提出竣工查驗申請，惟因相關缺失未能於複審期限內完成，擬展延其複審期限之統一處理原則。
處理原則	本原則係已於期限內提出竣工查驗申請並完成勘驗，相關變更使用或室內裝修工程缺失依規定應於 3 個月內改善完成，惟因故未能於複審期限內完成，考量其已於工程期限內完成變更使用或室內裝修相關工程，僅因竣工查驗部分程序尚未完成，經申請人及簽證建築師提出事證說明後，擬視個案情形核予 1 至 6 個月展延期限，逾期原施工許可失其效力。
附註	修正案例內容之文字。

編號	08-18（104 年版編號 08-22）
依據	原參考手冊 100
案例	有關辦理變更使用執照時，出入口電動鐵捲門設置疑義。
處理原則	一、如該電動鐵捲門為原核准設施時，同意維持其原使用。 二、新增設之電動鐵捲門應另附設 1 小時以上防火時效及阻熱性防火門。

編號	08-19（104 年版編號 08-23）
依據	96.01.15 本府工務局建照管理課建築法規研討會會議紀錄
案例	有關變更使用，工廠用途申請變更為非工廠用途使用，是否應依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」檢討。
處理原則	一、94 年 10 月 20 日「新北市(原臺北縣)非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」發布前已領得使用執照者，來府申請變更使用，基於信賴保護原則，應予以同意。 二、至於本要點發布後方領得使用執照者，辦理變更使用（工廠用途申請變更為非工廠用途使用），其高度不符上開要點者，其第 7 點已有規定（提預審或都審），應請申請人依行政程序辦理。

編號	08-20（104 年版編號 08-24）
案例	有關老人福利機構變更使用寢室必須直接可自然採光通風疑義。
處理原則	寢室內需臨接室外採光通風之窗戶，利用間接採光之空間不得作寢室使用。
圖例	<p>老人福利機構場所，自然採光通風寢室需有直接臨接室外採光、通風之窗戶。</p> <p>W1：臨接室外自然採光通風窗戶 W2：室內窗戶</p> <p>寢室(A)經陽台直接採光(惟深度超過 10 公尺部分應另設置背面或側面之採光窗)-合格 寢室(B)經活動區間接採光-不合格 寢室(C)經陽台直接採光-合格 寢室(D)經寢室(C)及走道間接採光-不合格 寢室(E)經活動區間接採光-不合格 寢室(F)直接室外採光-合格</p> <p>*全部居室採光面積不得小於該居室樓地板面積 1/8</p>

編號	08-21（104 年版編號 08-25）-增列附註
依據	93.03.09 變使組法令專案會議
案例	有關建築技術規則設計施工編第 92 條第 1 款第 3 欄其他建築物走廊設置之規定內所謂「同一層」究應如何認定。
處理原則	考量實際使用及走廊合理性能需求，有關建築技術規則設計施工編第 92 條走廊之設置規定：第 1 款第 3 欄其他建築物之「同一層內居室樓地板面積計算」，採各戶各自檢討居室樓地板面積後

	再採認走廊寬度，惟各戶共用部分應同一層各戶合計檢討居室樓地板面積後再採認走廊寬度。
圖例	 <p>同一層內共有A. B. C. D. E. F六戶</p> <ul style="list-style-type: none"> 走廊1-為A. B.二戶共用走廊，依照A. B.二戶合計居室樓地板面積規定走廊寬度 走廊2-為A. B. C.三戶共用走廊，依照A. B. C.三戶合計居室樓地板面積規定走廊寬度 走廊3-為A. B. C. D.四戶共用走廊，依照A. B. C. D.四戶合計居室樓地板面積規定走廊寬度 走廊4-為A. B. C. D. E. F.六戶共用走廊，依照A. B. C. D. E. F.六戶合計居室樓地板面積規定走廊寬度 走廊5-為A戶室內走廊，依照A戶居室樓地板面積規定走廊寬度（住宅除外）
附註	本案圖例係居室樓地板面積與走廊寬度之檢討參考，考量公共安全，走廊設計仍以便利緊急逃生通暢為原則。

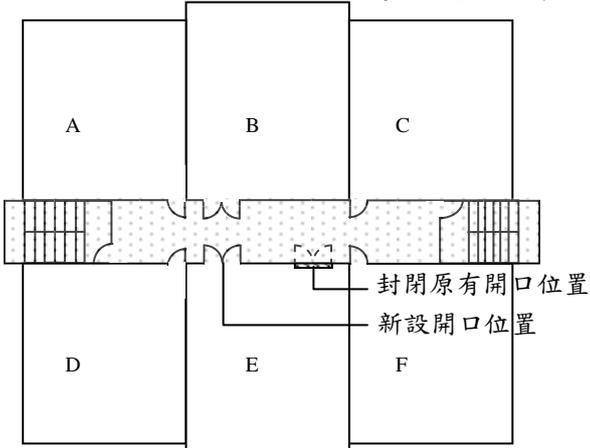
編號	08-22（104 年版編號 08-26）
依據	98.04.29 本局建照科建築法規研討會會議紀錄
案例	建築技術規則建築設計施工編第 92 條「走廊」規定適用原則。
處理原則	考量走廊實際使用及逃生時之合理性能需求，凡「通道」左右兩側符合室內裝修管理辦法第 3 條所稱固著於建築物構造體之內部牆面或高度超過一點二公尺固定於地板之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏或分間牆，即應依建築技術規則設計施工編第 92 條「走廊」規定檢討辦理。

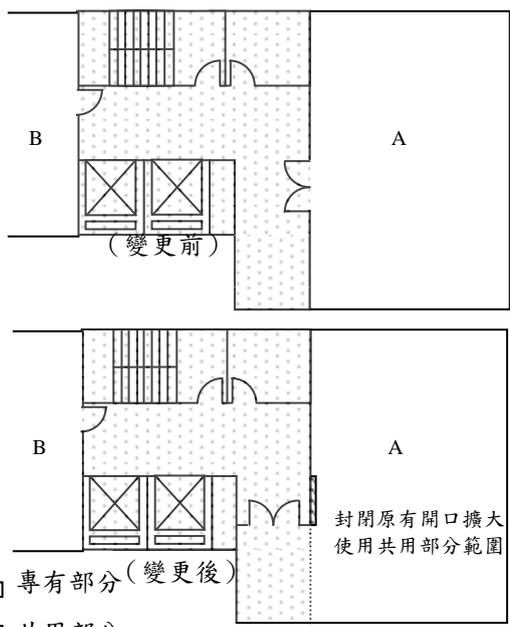
編號	08-23（104 年版編號 08-27）
依據	97.12.22 北工建字第 0970951247 號函
案例	有關辦理變更使用執照因分戶牆變更是否應辦理門牌變更登記事宜乙案。
處理原則	依現行建築管理規定，辦理變更使用涉及分戶牆變更，係屬變更使用行為之一種，其建築物各不同使用單元，得免併案先辦理門牌分、併戶核備。至是否併案納入申請事項，應由相關行為人自行依其意願及需要辦理。

編號	08-24（104 年版編號 08-28）-修正
依據	97.12.18 北工建字第 0970951404 號函
案例	有關辦理建築物變更使用執照涉及陽台內側外牆封閉，涉及建築技術規則建築設計施工編第 108 條規定檢討事宜。
處理原則	有關辦理建築物變更使用執照屬「 新北市(原臺北縣) 辦理變更使用執照違建部分處理原則」第 7 款規定之使用類組、用途，如涉及陽台內側外牆封閉者，仍依建築技術規則建築設計施工編第 108 條規定檢討符合規定，以維建築物逃生避難及緊急救助之暢通。
附註	配合改制升格改制處理原則名稱已更為「新北市政府辦理變更使用執照申請案違建部分處理原則（100 年 6 月 28 日公發布）」。

編號	08-25（104 年版編號 08-29）
依據	本局 99 年 5 月 5 日局簽批示辦理
案例	有關辦理變更使用為停車空間之執行方式。
處理原則	變更使用範圍如未涉及共用部分之變更者（例如申請範圍之外車道寬度之變更或共用牆面及開口大小之變更等），依內政部 87 年 8 月 10 日台（87）內營字第 8772482 號函之規定，變更後專有停車空間進出原防空避難室兼停車空間，係屬共用部分之共同空間管理維護問題，如涉公寓大廈規約約定事項，係屬私權行為，應請由相關行為人逕予釐清或循司法途徑處理。

編號	08-26（104 年版編號 08-30）		
依據	99.09.15 北工建字第 0990872643 號函		
案例	新北市申請變更使用執照涉及公共介面牆壁（分戶牆）變更處理原則		
處理原則	類別	處理原則	
	一 門扇尺寸不變（未變更牆面），門扇形式或開啟方向變更	<p>明權文件證</p> <p>1. 該變更行為由申請戶所有權人同意即可。</p>	<p>圖例及說明</p> <p> ▢ 專有部分 ▣ 共用部分 </p> <p> ▸ A 戶門扇形式或開啟方向變更由該戶區分所有權人同意即可 ▸ 新設門扇應具符合建築技術規則相關防火區劃及避難逃生規定 </p>
二 公共介面牆面開口尺寸（包括開口增減、封閉或位置調整）或分（併）戶生活必須之牆壁開口增減變更，且未變更共用部分範圍	<p>權利證明文件</p> <p>1. 公寓大廈管理條例： (1) 社區依法成立管委會且備案之規約訂有牆面變更限制，業經向本局報備完成，應依規約檢具同意文件。 (2) 倘該變更行為未於公寓大廈規約認定為「重大或一般修繕、維護及改良」之範疇，則由建物所有權人切結未違反住戶規約及區分所有權人會議決議。 2. 產權： (1) 應取得當層使用該共用部分（梯間、走廊）之專有部分區分所有權人同意文件，倘該同意文件於規約定有規定自應依規約辦理（或依土地法 34 條之 1 規定辦理，詳備註 3）。 (2) 涉及多數社區居民（區分所有權人）生活利用公共空間（例如：一樓大廳、公共服務空間、停車空間、屋頂突出物...等）之公共介面牆壁（分戶牆）開口變更，基於社區自治精神，宜取得社區居民共識後為之，除分（併）戶之牆壁開口增減變更行為生活必須，得依前述第(1)項辦理外，其餘均應取得全體區分所有權人同意文件。</p>		

		圖例及說明	<p> ▸ E戶封閉原有開口另新設一處開口，走道屬共用部分，應取得當層A、B、C、D、F戶區分所有權人之變更使用同意文件(或依土地法34條之1辦理)。 </p> <p> ▸ 公共介面牆壁(分戶牆)變更行為，於公寓大廈規約另有規定，業經向本局報備完成，自應依規辦理。 </p> <div style="text-align: center;"> <p> □ 專有部分 ▨ 共用部分 </p>  </div>
	三	公共介面牆面變更涉及公寓大廈共用範圍更動(變更公共部分之使用範圍)	<p style="text-align: center;">權利證明文件</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公寓大廈管理條例： <ol style="list-style-type: none"> (1) 社區依法成立管委會且備案之規約訂有牆面變更限制，業經向本局報備完成，應依規約檢具同意文件。 (2) 倘該變更行為未於公寓大廈規約認定為「重大或一般修繕、維護及改良」之範疇，則由建物所有權人切結未違反住戶規約及區分所有權人會議決議。 2. 產權：應取得該共用部分(梯間、走廊)全體持分之區分所有權人同意文件(或依土地法34條之1辦理，詳備註3)。

			<p>圖例及說明</p>	 <p>封閉原有開口擴大使用共用部分範圍</p> <p> 專有部分 (變更後) 共用部分 </p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ A 戶封閉原有開口並擴大共用部分範圍，應取得該共用部分（梯間、走廊）全體持分之區分所有權人同意文件。（或依土地法 34 條之 1 辦理） ➢ 公共介面牆壁（分戶牆）變更行為，於公寓大廈規約另有規定，業經向本局報備完成，自應依規辦理。 ➢ 應不得涉及增加容積樓地板面積（免計容積範圍之變動）
--	--	--	--------------	--

備 註	<p>1. 涉及公寓大廈管理條例：</p> <p>(1) 84 年 6 月 27 日公寓大廈管理條例公佈施行前，已變更為現況者，基於法令不溯既往原則，得由建物所有權人切結書說明發生時間點及檢附現況照片、出具由建築師或專業技師簽證之結構安全證明辦理。</p> <p>(2) 84 年 6 月 27 日公寓大廈管理條例公佈施行後涉及前述共用部分變更，於公寓大廈規約另有規定，業經向本局報備完成，自應依規約檢具同意文件。</p> <p>(3) 倘該變更行為未於公寓大廈規約認定為「重大或一般修繕、維護及改良」之範疇，則免檢具區分所有權會議決議證明文件，應由建物所有權人切結未違反住戶規約及區分所有權人會議決議。</p> <p>2. 構造規定：基於公共安全考量，建築師應確實依建築技術規則建築設計施工編檢討建築物之防火區劃、逃生避難設施安全，申請單元（以戶為單位）與共用部分之間，應以具一小時防火時效之牆壁區劃分隔，其牆上之開口應裝設具同等以上防火時效之防火設備。</p> <p>3. 前述土地法 34 條之 1 執行方式：應以共用部分全體共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之，但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算，且應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。</p> <p>4. 前述變更行為應符合建築法及建築技術規則相關法令規定。</p>
--------	--

編號	08-27（104 年版編號 08-31）-修正
依據	本局 99 年 6 月 7 日局簽批示辦理
案例	有關辦理建築物分戶未涉及原使用執照竣工圖說內容更動處理原則案。
處理原則	申請建築物分(併)戶之樓地板面積達 1500 平方公尺以上應辦理變更使用執照、樓地板面積未達 1500 平方公尺者，得由該相關行為人報請本局核備。有關原使用執照門牌登載為 1 戶，其竣工圖說內容分別為 2 個以上不同使用單元，考量在未涉及原有主要構造、防火區劃、防火避難設施及分間牆之變更，得依「 新北市(原臺北縣) 政府辦理建築物變更戶數作業要點」辦理，其處理原則如下： 一、已各別具有獨立出入口。 二、分戶牆構造已具有一小時以上防火時效之防火牆、防火門窗區劃，並能各別通達避難層或地面。 三、分戶後各戶之樓地板面積均未達 1500 平方公尺。 四、經依法登記之開業建築師依規定檢討並簽證負責。
附註	配合改制升格為直轄市調整註記

編號	08-28（104 年版編號 08-32）
依據	99.04.14 本局建照科建築法規研討會會議紀錄
案例	有關實施容積管制前已領有使用執照之建築物，當時經核定為「自用儲藏室」擬變更為「一般零售場所」使用，如該申請範圍當時已計入樓地板面積計算，惟未計入停車空間檢討，得否變更使用。
處理原則	<p>按中央法規標準法第 18 條及建築物使用類組及變更使用辦法第 3 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。有關實施容積管制前已領有使用執照之建築物，當時經核定為「自用儲藏室」擬變更為「一般零售場所」使用，如該申請範圍於申請建造執照時已計入樓地板面積計算，並未計入停車空間檢討，經檢討符合下列原則者，得辦理變更使用。</p> <p>一、請設計建築師依申請建造執照時之建築技術規則建築設計施工編-「停車空間」專章檢討計算停車數量。</p> <p>二、經計算之停車數量合計原停車輛數已達交通影響評估之規模（150 輛），且屬公告應實施交通影響評估範圍之建造執照申請案件，應檢送交通影響評估送新北市(原臺北縣)政府交通局審核。</p> <p>三、涉共用部分之變更（如設置於共用之停車空間範圍、車道寬度之變更），應依規定取得相關權利人之同意證明文件。</p>

編號	08-29（104 年版編號 08-33）
依據	本局 101 年 6 月 26 日局簽批示辦理
案例	有關本市建築物申請變更使用執照依土地法第 34 條之 1 規定辦理時，其建築物權利證明文件之檢具原則。
處理原則	<p>一、共有土地或建築改良物若僅涉及「變更其本質或其用途」等行為（及變更使用）時，仍得依內政部 94 年 11 月 30 日台內營字第 0940087100 號函辦理變更使用執照。</p> <p>二、建築物依土地法第 34 條之 1 規定辦理變更使用執照案件，因是類案件係屬私權範疇，故「權利證明文件之檢具」部分以檢附「切結書」方式併卷辦理，對其通知或公告文件無須再予審查。</p>

編號	08-30（104 年版編號 08-34）-增列附註
依據	本局 101 年 10 月 25 日府簽批示辦理
案例	有關本市都市計畫範圍內住宅區設置大型商場（店）及飲食店，涉及「都市計畫法臺灣省施行細則第 16 條」規定辦理專案審查會議，如屬現行都市計畫審議地區之案件其處理原則。
處理原則	為求行政程序應一體適用原則、維護申請人權益，進以提升本府行政效率，有關住宅區設置大型商場（店）或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店之建造執照申請案件涉及「都市計畫法臺灣省施行細則第 16 條」一節，如屬都市設計審議地區，應參採都市計畫主管機關聯合審查同意設置原則，由本府城鄉發展局主政辦理審查，以落實業務權責劃分及都市計畫管理之一致性；如為建造執照或變更使用執照未涉及都市設計審議之個案，則由本府工務局辦理審查。
附註	一、103 年 4 月 29 日新北市政府北府法規字第 1030696569 號令訂定「都市計畫法新北市施行細則」。 二、原依都市計畫法臺灣省施行細則第 16 條，惟現依都市計畫法新北市施行細則第 15 條。

編號	08-31（104 年版編號 08-35）
依據	新北市政府環境保護局 102 年 9 月 30 日北環規字第 1022715073 號函
案例	變更使用涉及環境影響評估法及其相關適用疑義。
處理原則	一、依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」（以下簡稱認定標準）第 26 條規定：「高樓建築，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：一、住宅大樓，其樓層三十層以上或高度一百公尺以上。二、辦公、商業或綜合性大樓，其樓層二十層以上或高度七十公尺以上。」又依行政院環境保護署 85 年 12 月 26 日（85）環境綜字第 78406 號函釋說明二略以：「85 年 11 月 16 日邀集相關機關研商，獲致結論如左：（一）『開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準』第 26 條高樓建築之住宅大樓定義，以實際使用用途認定之。（二）住宅大樓建築物之第 1 層、第 2 層及地下 1 層做為非住宅使用，得視為住宅大樓，惟需符合都市計畫法、區域計畫法及各該土地容許使用法規規定。」爰此，住宅大樓應依前述原則及其實際用途認定之。 二、若住宅大樓建築之第 1 層、第 2 層及地下 1 層做為非住宅使用，得視為住宅大樓，免實施環境影響評估。反之，於第 3 層（含）以上做為非住宅使用，則應實施環境影響評估。

編號	08-32（104 年版編號 08-36）-增列附註
依據	102 年 3 月 11 日北工建字第 1021383245 號函
案例	本市建築物辦理變更使用執照、一定規模以下免辦理變更使用執照及室內裝修等案件，涉及「開放空間、水保設施、結構外審、環境影響評估、都市設計審議、防火避難綜合檢討或建築物防火避難性能設施」等規定之簽證方式。
處理原則	<p>一、為維護建築物公共安全且基於簡政便民，有關建築物辦理變更使用執照、一定規模以下免辦理變更使用執照及室內裝修等案件時，請檢附依法開業建築師簽證之「無涉及原核准開放空間、水保設施、結構外審、環境影響評估、都市設計審議、原認可之防火避難綜合檢討報告書或建築物防火避難性能設計計畫書簽證說明」。</p> <p>二、另建築物涉及防火避難綜合檢討或建築物防火避難性能設計者，如申請事項未影響避難驗證所列基本條件內容之變動時，請檢附「原認可之防火避難綜合檢討報告書或建築物防火避難性能設計計畫書簽證說明」、原核准「認可通知書」及「避難驗證所列之基本條件」等文件；至申請事項如涉及且有影響防火避難者應重新向主管建築機關申請評定及認可。</p>
附註	涉及併案室內裝修案件，並依 105.10.12 新北工建字第 1051959956 號函辦理。

編號	08-33（104 年版編號 08-37）-增列附註
依據	本府工務局 101.11.01 局簽
案例	有關建築物申請一定規模以下免辦理變更使用執照（停車空間變更-重型機車位變更為一般停車位），其建築物權利證明文件檢附疑義。
處理原則	本局訂有建築物變更使用執照標準作業程序，其應檢附文件亦包含建物登記第一類謄本（建號全部）、建物測量成果圖及使用權同意書等權利證明文件。為避免日後造成產權爭議，本案應以該樓層持分之全部區分所有權人申請或取得其使用權同意書，方符法制。
附註	重型機車位為土管規定之機車位（非指需停於汽車位之重型機車）

編號	08-34（104 年版編號 08-38）
依據	本府工務局 103.02.19 局簽
案例	關於封閉建築物內原屬同 1 使用單元之上下樓層間連通之樓梯及樓板時，其申請一定規模以下免辦理變更使用執照之處理方式。
處理原則	辦理一定規模以下免辦理變更使用執照許可或室內裝修案件時，原屬同一單元之連通空間，應以原同一單元連通之空間整體考量檢討，就變更後區劃出之各使用單元需檢討合於現行建築技術規則及建築物使用類組及變更使用辦法有關規定。

編號	08-35（新增）
依據	本府工務局 105.3.23 及 7.21 局簽
案例	本市建築物為避免因局部範圍申請變更使用或室內裝修，未納入歷次核准竣工圖說檢討，致涉及建築技術規則登載之步行距離和防火避難設施設備疑義。
處理原則	基於維護本市境內建築物公共安全之立場，另為落實行政技術分立與簡政便民原則，由設計人(或專業技術人員)簽證變更紀錄切結書，確實調閱執照並經現勘查明當層或當戶範圍歷次變更紀錄(列冊)，若有不實依法接受懲戒處分。