

關於已領得使用執照之建築物，因使用類組及建造行為以外之主要構造、分戶牆等變更情事申請變更使用執照，有無都市計畫土地使用分區管制或非都市土地使用管制相關規定之適用
乙案

- 一、按建築法（下稱本法）第73條第 2項及第 3項規定：「（第 2項）建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第 9條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。

發文機關：內政部營建署

發文字號：內政部營建署 101.08.24. 內授營建管字第1010280937號

發文日期：民國101年8月24日

關於已領得使用執照之建築物，因使用類組及建造行為以外之主要構造、分戶牆等變更情事申請變更使用執照，有無都市計畫土地使用分區管制或非都市土地使用管制相關規定之適用
乙案

- 一、按建築法（下稱本法）第73條第 2項及第 3項規定：「（第 2項）建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第 9條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。（第 3項）前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣（市）主管建築機關定之。」又「建築物之…樑柱…樓地板…共同壁、分戶牆、外牆…之變更」應申請變更使用執照之規定，及「建築物…如涉有本辦法第 8條各款所示與原核定使用不合之變更者，應依建築技術規則相關規定檢討。」，分別為建築物使用類組及變更使用辦法（下稱本辦法）第8 條第 1款、第 8款及本部96年10月30日內授營建管字第0960163609號函（如附件）明示在案。是建築物於領得使用執照後申請戶數變更，如涉有建造行為以外之樑柱、樓地板、分戶牆等相關構造、設施或設備變更情事，始有本法、辦法上開條文及建築技術規則相關規定之適用。至於建築物變更戶數之處理方式，直轄市、縣（市）政府（所屬戶政、地政及建築等主管機關）如認有管理之必要，在不違反地方制度法第30條第 1項規定前提下，得研訂適宜規定憑辦。

- 二、本案據貴局來函所稱：「…有關因使用上之需求，擬依規定辦理建築物之主要構造變更（室內梯拆除樓板封閉）或分戶牆變更（拆除、位置調整）及戶數調整，未涉及原使用執照核定之使用類組變更，得否免再檢討都市計畫土地使用分區管制或非都市土地使用管制之容許使用項目規定…」乙節，其涉有本法第 9條建造行為以外之建築物主要構造（室內梯拆除樓板封閉）、分戶牆（拆除、位置調整）等變更行為，要非符合貴府所訂一定規模以下之免辦理變更使用執照（即「新北市政府辦理建築物一定規模以下免辦理變更使用執照要點」）相關規定，應依本法、辦法規定申請變更使用執照，並按本部上開函示檢討合於建築技術規則有關規定。至於另詢建築物戶數之調整或變更情事，有無都市計畫土地使用分區管制或非都市土地使用管制相關規定之適用，因涉關貴府所訂「臺北縣政府辦理建築物變更戶數作業要點」之處理規定，係屬貴管，爰請本於權責究明個案具體事實，依法核處。