

關於共同領有使用執照之連棟式建築物，其中 1 戶擬與相鄰他照建築物申請合併戶，於申請變更使用執照時兩宗建築基地應否合併為 1 宗及其權利證明文件檢附方式

發文機關：內政部

發文字號：內政部 103.01.15. 內授營建管字第1030800319號

發文日期：民國103年1月15日

- 一、按建築法（下稱本法）第73條第 2 項規定：「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。」，又「建築物之共同壁、分戶牆、外牆…之變更」應申請變更使用執照之規定，建築物使用類組及變更使用辦法（下稱本辦法）第 8 條第 8 款定有明文。
- 二、復按「建築物於領得使用執照後申請戶數變更，如涉有（本辦法第 8 條所定）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。」，及「坐落相鄰兩宗建築基地之建築物，擬變更相鄰處之外牆合併為 1 戶使用時，如未增加建築面積者，得以分案申請，同時辦理變更使用執照之方式為之」，分別為本部 101 年 8 月 24 日內授營建管字第1010280937號函及 100 年 7 月 28 日內授營建管字第1000142183號函示在案。是以，主管建築機關依本法及辦法上開規定審理相鄰兩宗建築基地建築物之共同壁、外牆等構造變更使用申請案件，無涉兩宗建築基地應否合併及各執照原核定建蔽率、容積率等檢討事項。
- 三、另關建築物變更使用執照之權利證明文件檢附方式，本部營建署前以 102 年 6 月 10 日營署建管字第1020032578號函（諒達）復事涉貴管「高雄市建築管理自治條例」第73 條規定事項，請秉權逕行核處。