



2025臺北市公寓大廈建築物室內裝修宣導說明會

建築物室內裝修管理

- 臺北市建築管理工程處 使用科 -

簡報大綱

CONTENTS

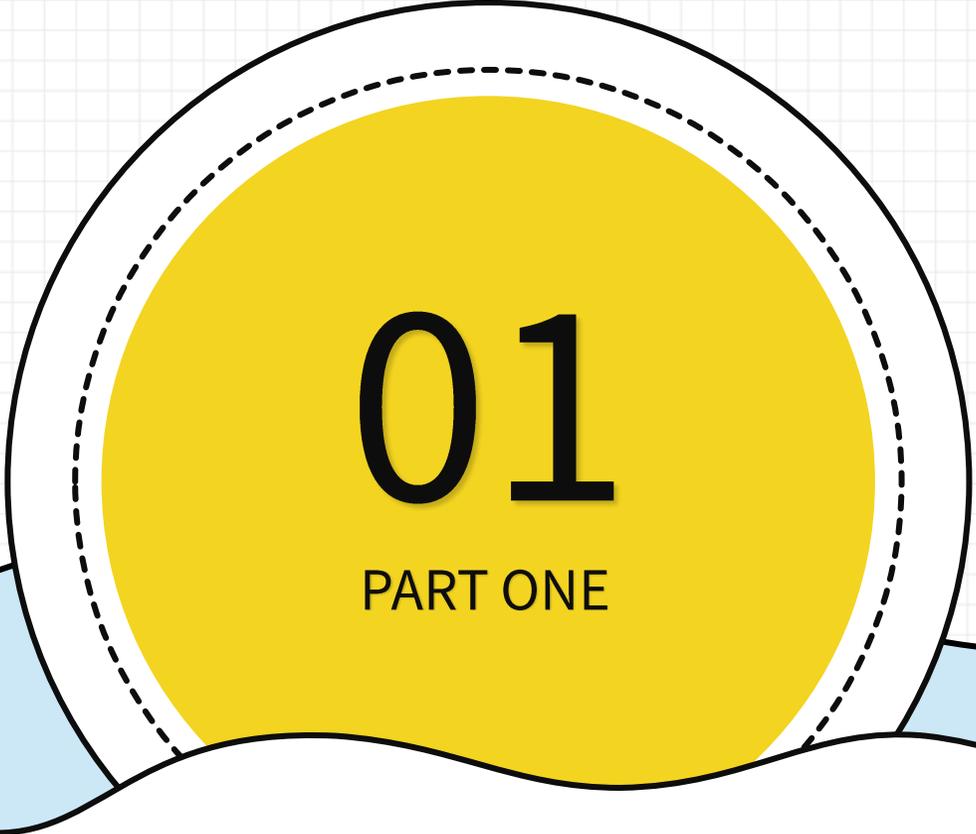
01 入門基礎篇

02 管理制度篇

03 裝修材料篇

04 規劃設計篇

05 公寓大廈管理篇



01

PART ONE

入門基礎篇

室內裝修法源

建築法

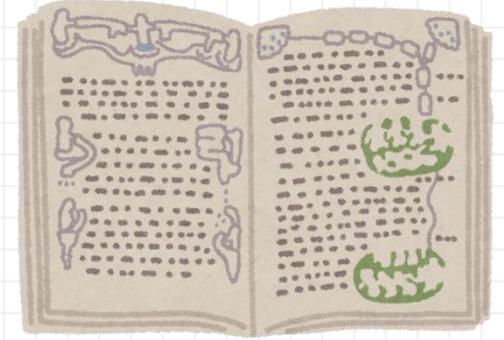
第77條之2

建築物室內裝修管理辦法

第7條

臺北市建築物室內裝修審核及查驗作業事項準則

室內裝修法源



◆ 建築法第77條之2 (84年8月2日增訂)

- 供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可，非供公眾使用建築物，經內政部認有必要時，亦同。
- 裝修材料應合於建築技術規則之規定。
- 不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。
- 建築物室內裝修應由經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。

室內裝修申請對象

■ 供公眾使用建築物

▼ 舉例:



幼兒園、學校



總樓層6樓以上之集合住宅



總樓地板面積在300平方公尺以上之餐廳、咖啡廳、茶室、食堂

室內裝修申請對象

■非供公眾使用建築物

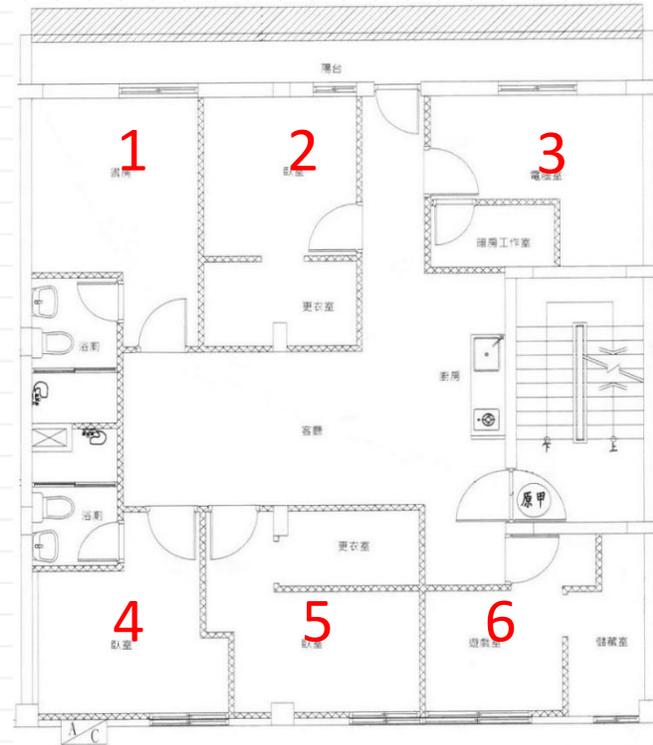
- 1 集合住宅及辦公廳**增設廁所、浴室或增設 2 間以上居室者**
(內政部於96.2.26台內營字第0960800834號令)



室內裝修申請對象

■ 非供公眾使用建築物

- 2** 集合住宅、住宅任一住宅單位（戶）之任一樓層，分間為**6個以上使用單元**或**設置10個以上床位之居室**者。
(內政部107.4.24台內營字第1070803969號令)



6個以上使用單元



10個以上床位之居室

室內裝修行為

◆建築物室內裝修管理辦法第3條

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：

- 一、固著於建築物構造體之**天花板**裝修。
- 二、**內部牆面**裝修。
- 三、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。
- 四、**分間牆**變更。



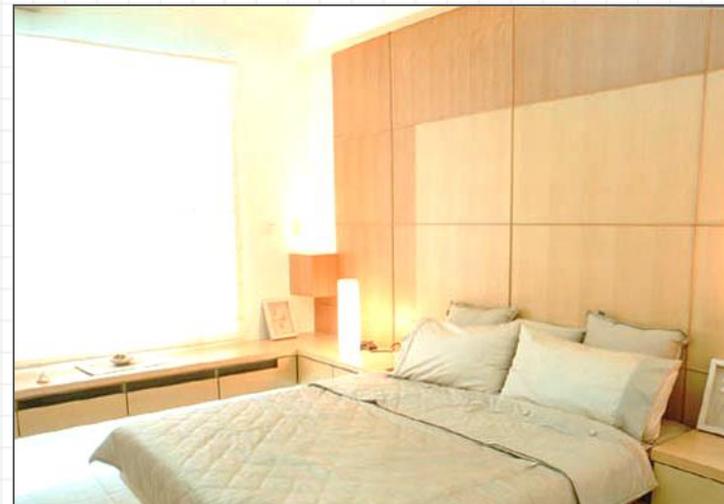
室內裝修行為



天花板



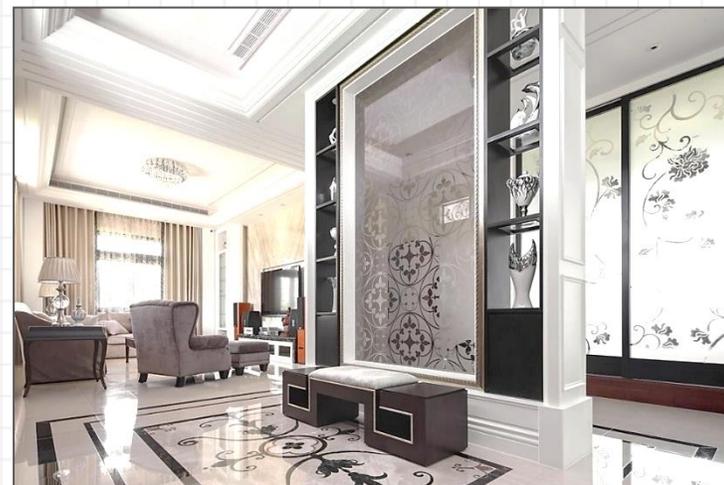
牆面



分間牆



固定隔屏



非屬室內裝修行為



油漆



活動隔屏



地坪



壁紙壁布



非屬室內裝修行為



家具



衛浴



組合櫃



為什麼要申請室內裝修審查？

1. 避免遭受罰鍰處分或強制拆除

未依規定申請室內裝修審查許可，處建築物所有權人、使用人或室內裝修從業者**新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰**，並限期改善或補辦，必要時並強制拆除違規室內裝修部分。



營業場所違規以易燃板材隔間裝修，經主管建築機關強制拆除。

為什麼要申請室內裝修審查？

2.降低發生火災的機率

依法申請室內裝修審查許可的案件，須符合**建築技術規則**及**消防法令**規定設計施工：

- **防火材料**具有不容易燃燒的特性。
- 火災初期的微量火焰可因物品的**難燃性**而自行熄滅。
- 發生火災不易產生大量有毒濃煙。



採用易燃材料裝修，一旦火災即釀成鉅禍。

為什麼要申請室內裝修審查？

3. 避免徒費金錢及時間

申請室內裝修審查許可的目的，
係在避免發生設計錯誤，如：

- 採用易燃材料裝修
- 妨礙消防安全設備性能
- 破壞主要構造
- 擅自變更公寓大廈共用部分



拆除樓地板涉及主要構造之變更。

為什麼要申請室內裝修審查？

4. 落實專業證照制度

室內裝修的設計或施工，涉及專業技術與法令檢討，基於公共安全考量，建築法特別規定室內裝修應委由經內政部登記許可的「室內裝修從業者」辦理，以及合法登記的專業技術人員從事設計或施工業務。



未經登記許可的非法業者進行室內裝修施工，可能陷於設計錯誤及破壞主要構造。

為什麼要申請室內裝修審查？

5. 避免肇生違章建築情事

建築物原有外牆面打掉，讓陽台空間變成室內空間，這種陽台外推行為即屬違章建築，並**不能藉由室內裝修申辦程序得以合法化**。

另95年1月1日以後領得建造執照的建築物，**禁止陽台外推且陽台上不得加窗**。



“陽台外推”已構成違建行為，斷不能藉由室內裝修申辦程序得以合法化。

為什麼要申請室內裝修審查？

6. 確保施工過程之安全

由於裝修過程常使用大量可燃材料，且動用電氣焊接等，**若無妥善的施工安全計畫，極易造成火災**。國內曾發生因裝修過程破壞消防設備（擅自將大樓火警警報系統剪斷並封閉自動灑水頭），外加油漆工人抽煙不慎，引燃溶劑釀成大火，造成多位人員傷亡及鉅額的賠償費用。



室內裝修施工過程擅自剪斷火警警報系統並封閉灑水頭致災。

為什麼要申請室內裝修審查？

7. 裝修住戶的權益可獲得法令保障

藉由室內裝修審查許可的程序，除了引導建築物所有權人、使用人委託**合法登記**的室內裝修從業者設計及施工外，主管建築機關更可依法於施工過程隨時派員進行業務督導，從而督促室內裝修從業者須「**按圖施工**」及「**限期完工**」，以保障裝修住戶權益，減免消費糾紛。



室內裝修施工期間，主管機關得隨時派員抽查並督導室內裝修有關業務。

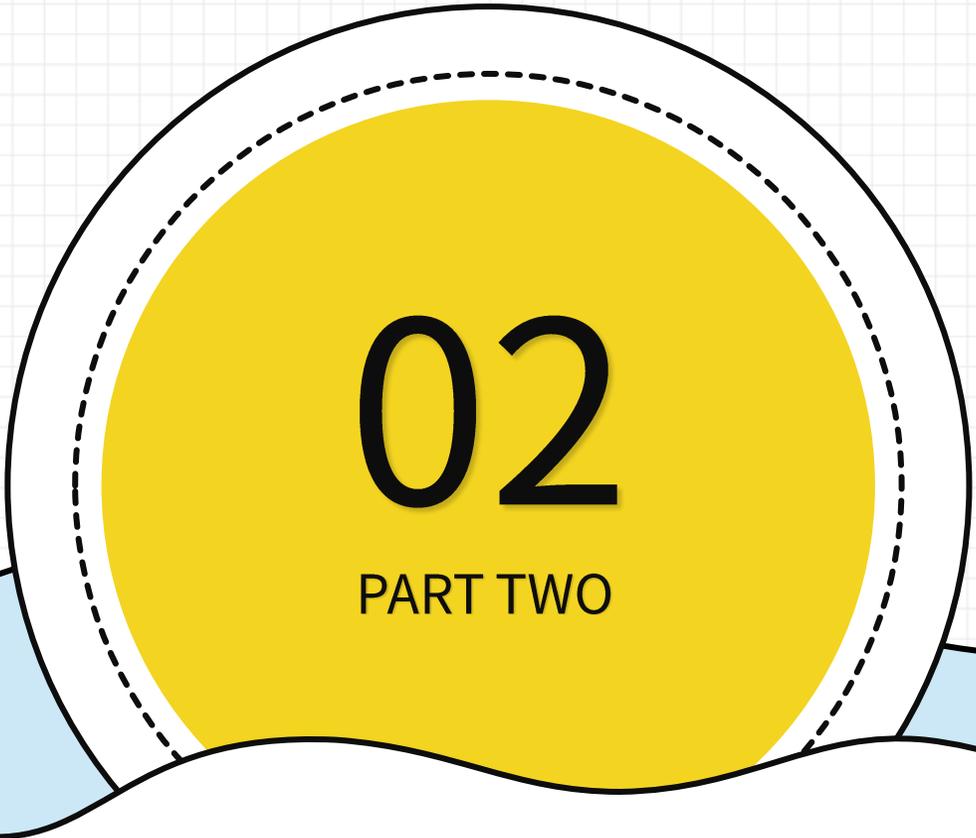
為什麼要申請室內裝修審查？

8.綠建材營造健康的居住環境

室內裝潢若採用含甲醛 (HCHO)、苯或有機性揮發物 (TVOC)等建材，人體長久吸入將對個人健康造成傷害，解決之道就是保持室內空氣流通，並採用「綠建材」。

依本府都市發展局112年12月28日北市都建字第1126199706號函明定建築物之室內裝修材料應採用綠建材，且使用率應達室內裝修材料總面積75%以上。



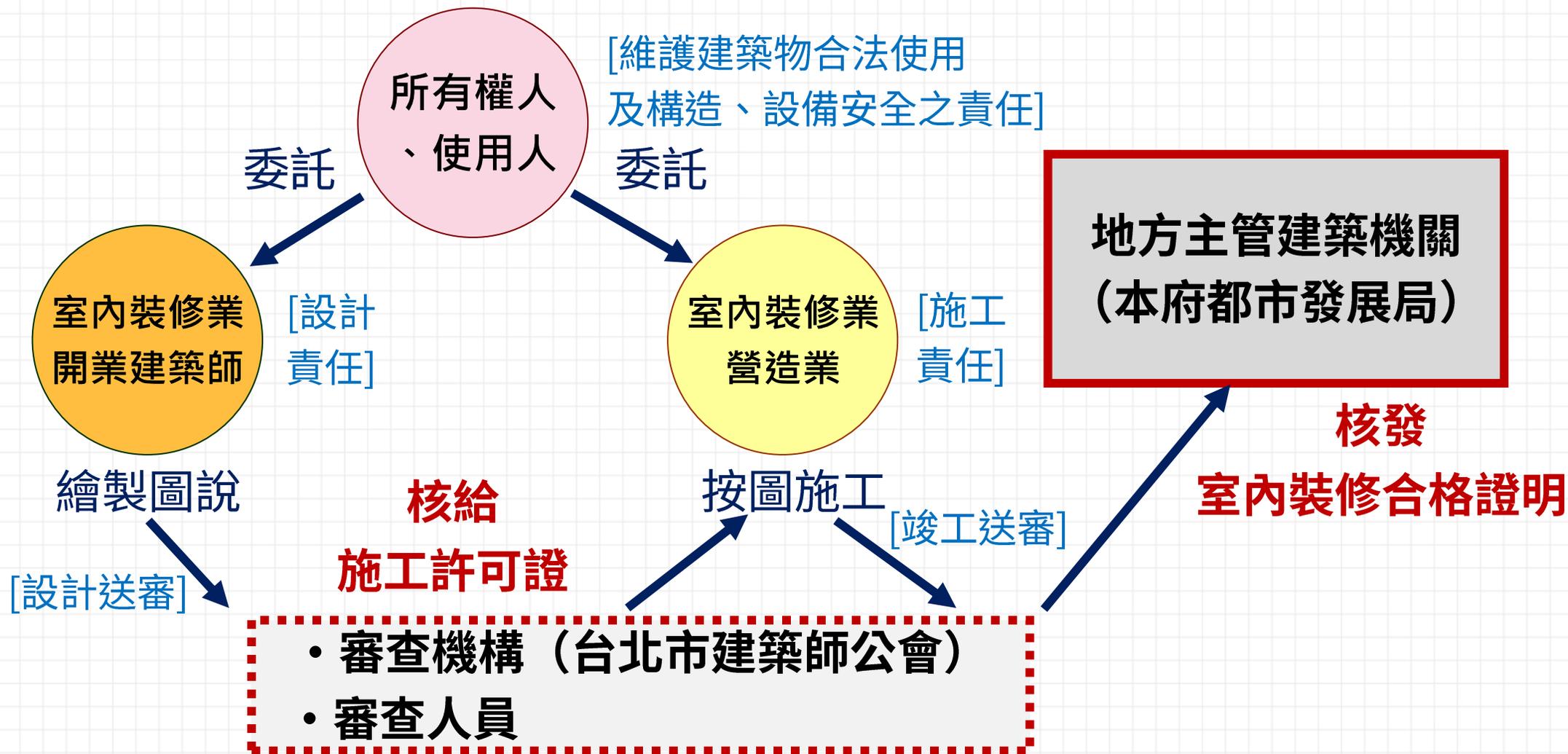


02

PART TWO

管理制度篇

室內裝修案件行為人及作業流程



室內裝修業者查詢



建築行為人—人員

資料查詢

統計一覽表

建築行為人—人員資料查詢

* 類別 室內裝修專業技術人員

登記證/認可證字號 (英文字母為大寫)

人員姓名 (可依關鍵字查詢，例：王小明=>小明)

所在地區 全部

姓名、身分證號必須擇一輸入

身分證字號

驗證碼

BJ3L4

換一張?

【請輸入任一查詢條件】

執行查詢

清除條件

室內裝修案件之查詢

室內裝修施工許可證

- 一、本案址建築物室內裝修工程，申請人選依「建築物室內裝修管理辦法」規定，依第 33 條規定，由開業建築師或室內裝修專業設計技術人員檢附室內裝修圖說簽章負責，經審查機構查核符合，准予進行施工。
- 二、施工期間除應遵守公寓大廈住戶規約及區分所有權人會議決議事項外，施工完竣後，應向原審查機構或主管建築機關申請竣工查驗，經臺北市政府都市發展局核發「室內裝修合格證明」後，始完成室內裝修申辦程序。施工過程如有涉及違章建築（如陽台外推）、非法破壞 樑柱、施工噪音擾鄰或違反勞工安全衛生等情事，得報請有關單位查處。
- 三、本地工許可證僅為室內裝修行為之許可，涉及消防設備之變更施工事項，應依相關規定，必要時委託消防設備師或消防安全設備設計監造暫行人員檢對簽證，符合規定，始得進行施工。
- 四、依臺北市政府 106 年 5 月 2 日府環空字第 10606055700 號公告規定，於本市各類噪音管制區住宅及公寓大廈平日晚上 10 時至翌日上午 8 時，及假日中午 12 時至下午 2 時、晚上 6 時至翌日上午 8 時，不得使用動力機械從事裝修工程致妨礙安寧之行為，違反者得報請環保局環保稽查大隊查處，但公寓大廈規約或區分所有權人會議決議另有規定者，從其規定。

裝修地址	臺北市信義區 [模糊] 等 2 筆		
裝修住戶	[模糊]	連絡電話	[模糊]
審查人員	[模糊]	審查機構	臺北市建築師公會
設計廠商	[模糊] 建築師事務所	連絡電話	02- [模糊]
施工廠商	[模糊] 室內裝修工程有限公司	連絡電話	02- [模糊]
施工期間	預定自 114 年 01 月 13 日起至 114 年 07 月 12 日止		

相關連絡電話		室內裝修施工許可備查章
臺北市建築師公會	02-23773011	
臺北市環境保護局 (廢棄物、噪音、空污)	1999 市民申訴電話 或 02-25923600	
臺北市勞動檢查處 (職業安全衛生)	1999 市民申訴電話 或 02-23086101	
臺北市建築管理工程處 使用科 (室內裝修)	1999 轉 8387 (外縣市 02-27208889)	
臺北市消防局 火災預防科	1999 市民申訴電話 或 27297668 轉 6100	
臺北市建築管理工程處 違章查報隊	1999 轉 8435 (外縣市 02-27208889)	

※註：本證由主管機關授權審查機構代為核發並張貼於裝修場所之出入口明顯處。

如資料有更動應向審查機構換發施工許可證。

※擅自竄改室內裝修許可證上所載任何內容（例如裝修地址、裝修住戶等），或偽造審查人員、審查機構等之署押及印文等不法行為，均為我國刑法偽造文書印文罪案所規範並處罰。

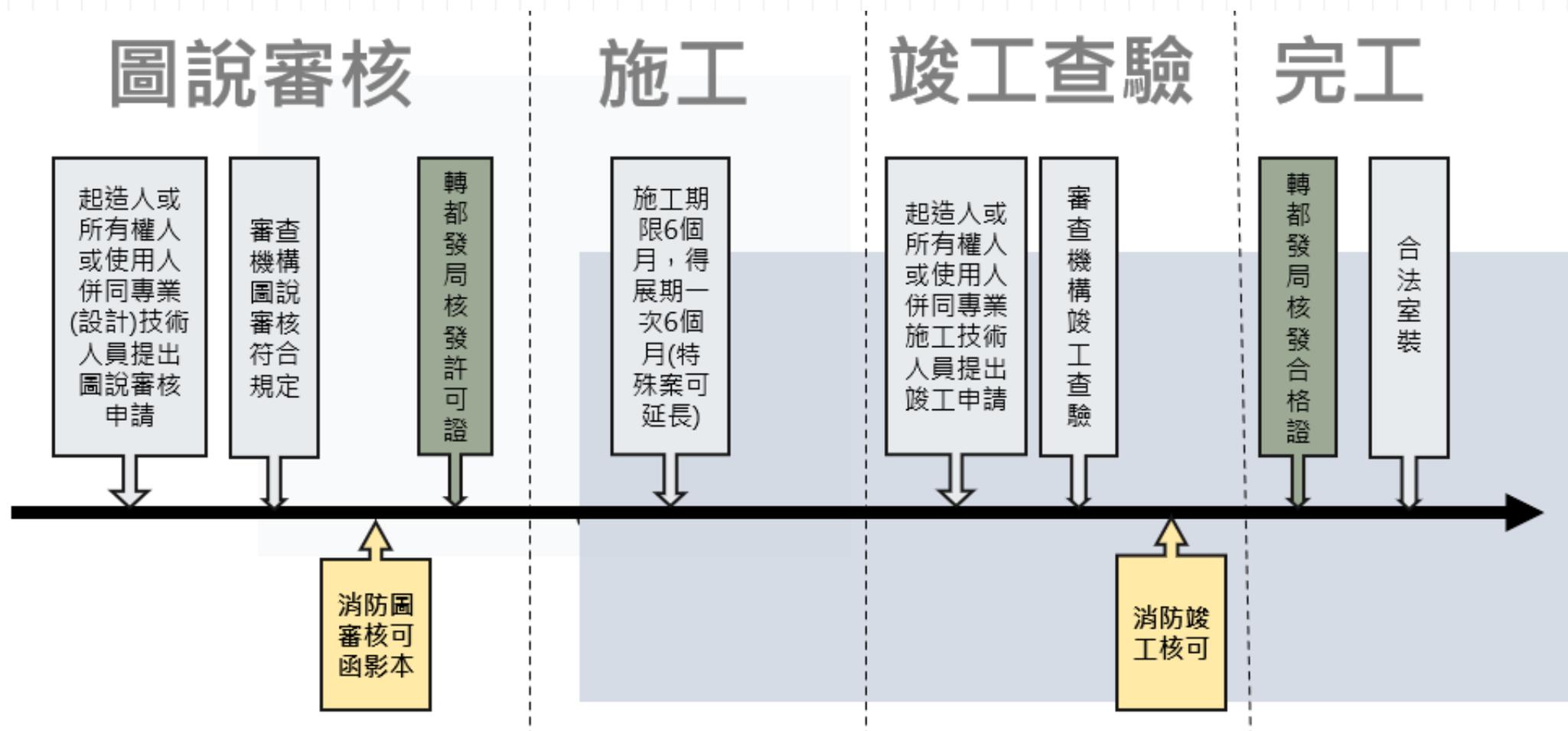


室內裝修申辦程序

★二階段室內裝修

★適用建築物室內裝修管理辦法**第33條**規定之
室內裝修**(簡易室裝)**

室內裝修申辦程序(二階段裝修)



室內裝修審查費用(二階段裝修)

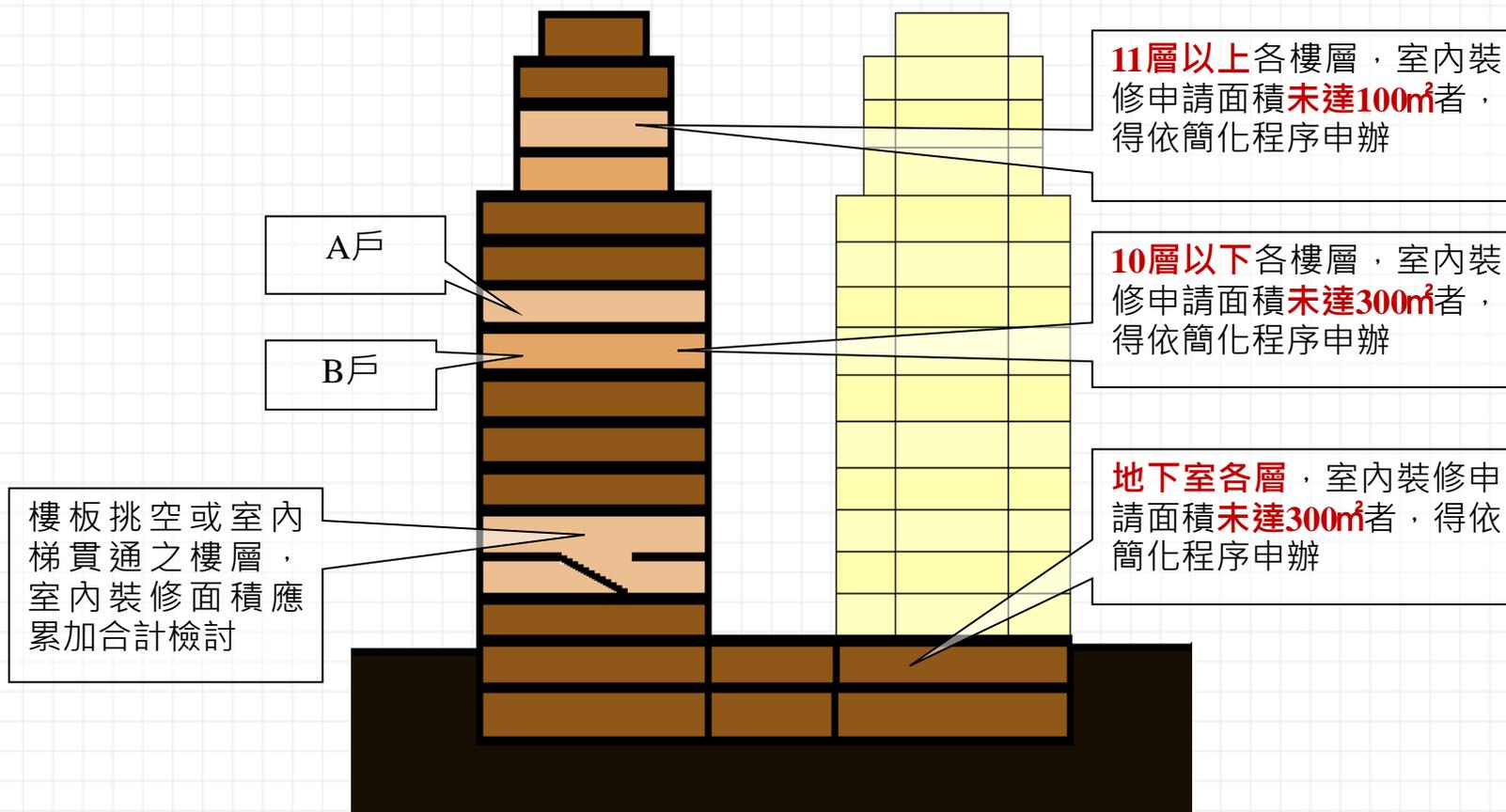
面積 m ² 種類	100 m ² 以下	500 m ² 以下	1000 m ² 以下	3000 m ² 以下	6000 m ² 以下	10000 m ² 以下	10000 m ² 以上	例:750 m ²
查核	1 萬元	25×面積 + 7500	20×面積 + 10000	15×面積 + 15000	10×面積 + 30000	5×面積 + 60000	11 萬	20×750 + 10000
查驗	1.2 萬元	30×面積 + 9000	25×面積 + 11500	20×面積 + 16500	15×面積 + 31500	10×面積 + 61500	5×面積 + 111500	25×750 + 11500

單位：新臺幣

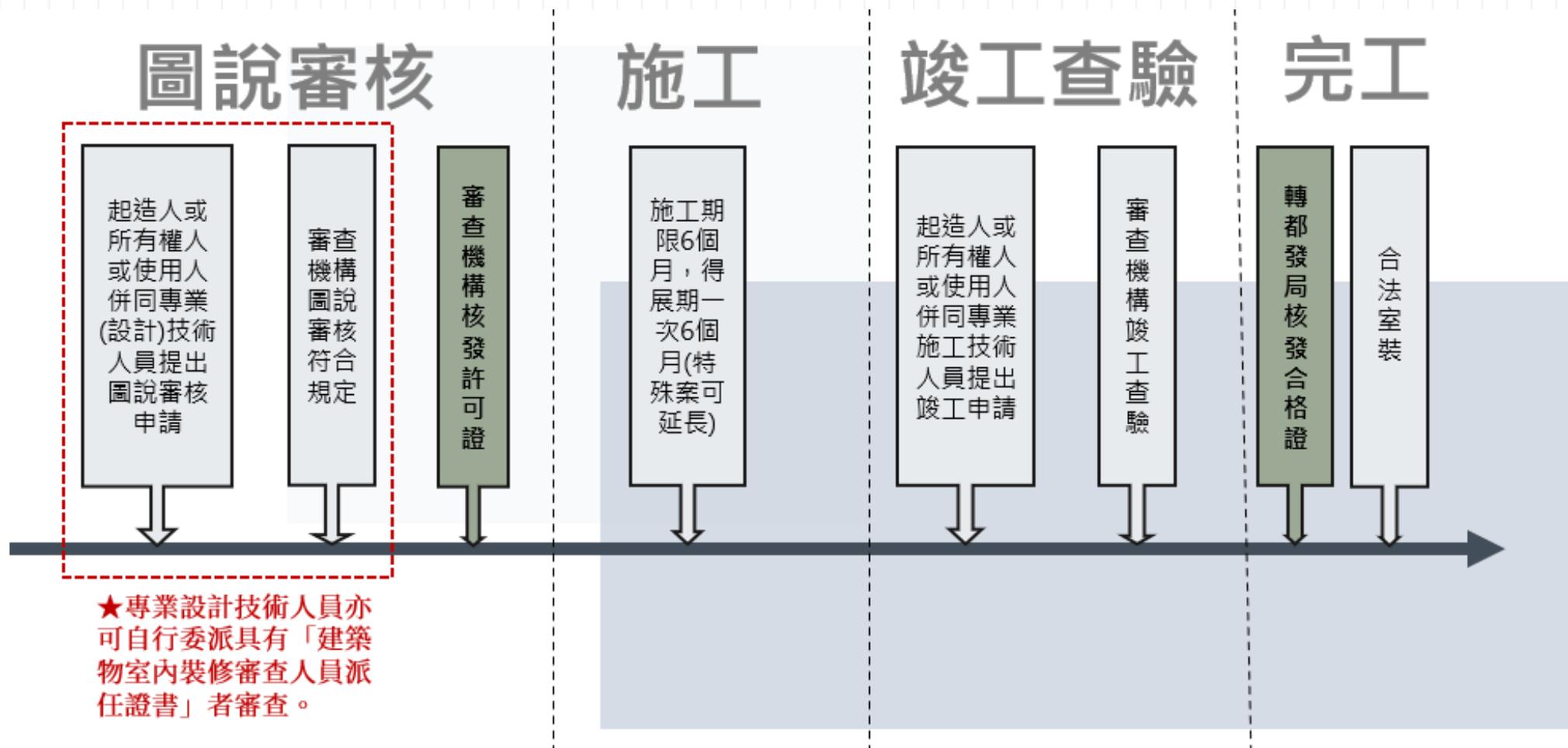
室內裝修申辦程序(簡易裝修)

■適用對象

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300m²；11層以上樓地板面積未達100m²者）室內裝修。

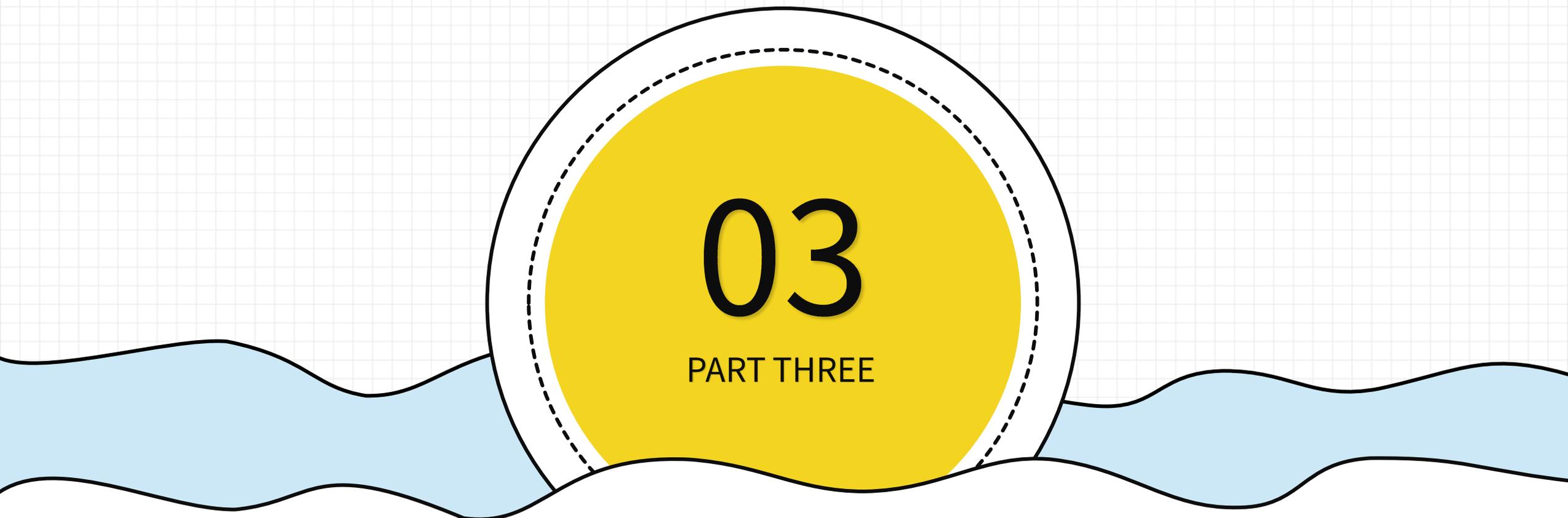


室內裝修申辦程序(簡易裝修)



室內裝修審查費用(簡易裝修)

簡裝單元 (戶)	單一單元	2個單元	3個單元	備註(超過3個單元)
住宅類	5,000元		7,000元	每增加1個單元加收
非住宅類	5,000元	7,000元	9,000元	2,000元(詳註1)
限梯廳	5,000元	裝修平面相同者 6,000元	裝修平面相同者 7,000元	相同者每增加1個單元加收1,000元，不同者每增加1個單元加收2,000元(詳註1)
		裝修平面不同者 7,000元	裝修平面不同者 9,000元	
限學校廁所	5,000元	6,000元	7,000元	不論平面及內部裝修是否一致，每增加1個單元加收1,000元
拆除或恢復原核准使用樣態	面積	500 m ² 以下	6000 m ² 以下	申請範圍以原使用執照或前次室內裝修核准為限
	金額	5,000元	10元×面積 另案辦理	
簡易室內裝修案件辦理變更設計階段變更項目	申請範圍、裝修用途變更			2,000元
	分戶案涉及分戶牆位置變更			2,000元
	於竣工前變更申請人或室內裝修設計業(室內裝修平面圖說之簽章人)			2,000元
	補辦一定規模以下建築物免辦理變更使用執照第一階段圖審			2,000元
	公會已函轉市府，需原審查建築師重新核章者			2,000元
其他重大變更事項			2,000元	
註1：(1)裝修平面均相同者，一案最多10個簡裝單元(戶)。 (2)裝修平面不相同者，一案最多3個簡裝單元(戶)。				
註2：銀行戶名、帳號：台北市建築師公會 玉山銀行基隆路分行 0118440022709				



03

PART THREE

裝修材料篇

辨視防火材料

防火材料就是指具一定等級以上防火性能的施工或裝潢材料，可有效減緩火勢蔓延，提供人員充足的逃生避難時間。其防火等級可分為下列3種：

1. 不燃材料(耐燃一級)
2. 耐火板(耐燃二級)
3. 耐燃材料(耐燃三級)



住宅內部裝修材料之限制



廚房設有**燃燒設備**，裝修材料特別限制應採用**耐燃一級**或**耐燃二級**之防火材料。



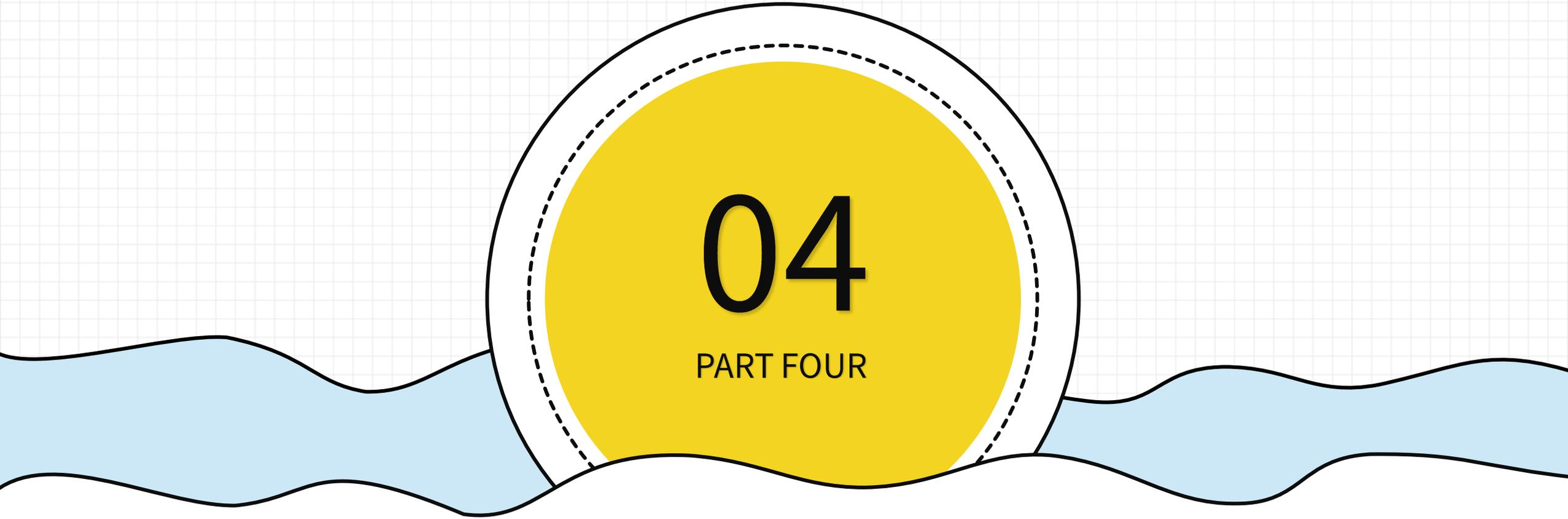
非居室空間，裝修材料得**不受限制**。



逃生避難的必經動線，裝修材料限制應採用**耐燃一級**。



11層以上之居室，裝修材料應採用**耐燃一級**或**耐燃二級**。



04

PART FOUR

規劃設計篇

禁止搭建夾層違建

「夾層」除依法委託開業建築師申請建造執照並經核准外，**不得任意搭建**。消費者購買房屋時，應查閱主管建築機關核准驗章的使用執照圖說上有無夾層設計，或查建築物登記謄本之產權登記。



1、限高 140公分

2、非固定式樓梯

3、未設開關插座

4、非永久性構造

禁止破壞防火區劃

建築物室內裝修過程不得妨害或破壞主要構造、防火避難設施、防火區劃及消防設備。

某住戶覺得住家當層樓梯間出入口的鋼製防火門很不雅觀，乃私自改為木製雕花門，由於防火門之設置係為確保安全梯間的防火區劃，擅自更改成不具防火時效的木門，是為法令所不許。

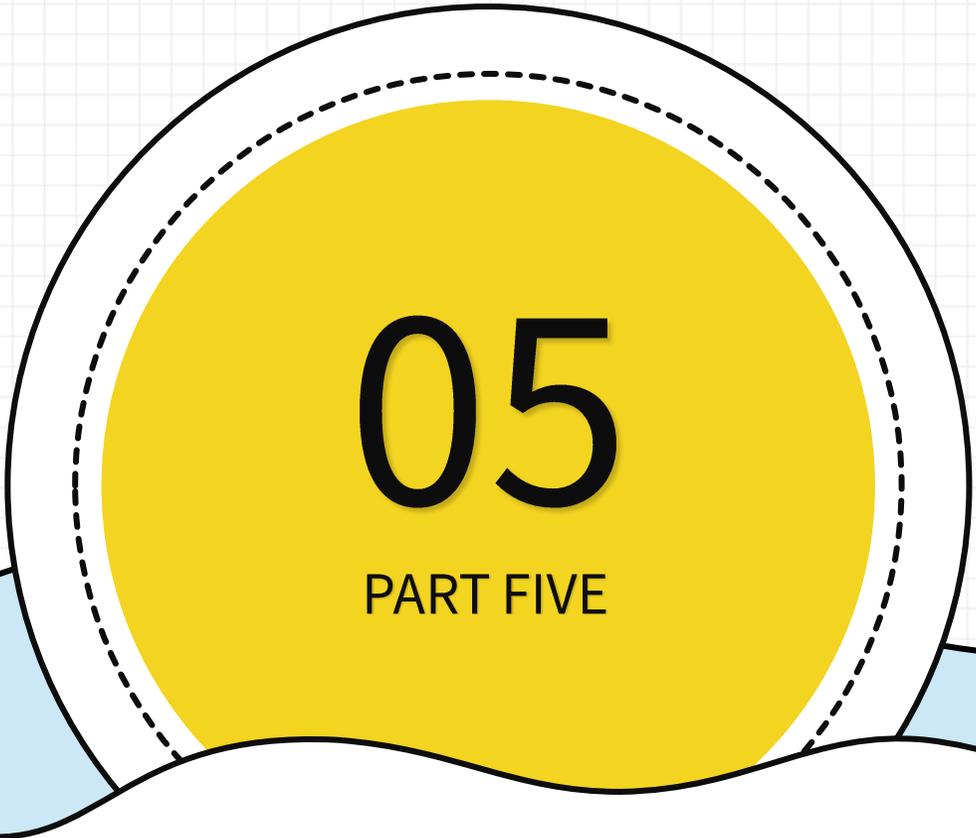


將防火門擅自更改為玻璃門，形同破壞防火區劃。

申辦室裝須拆除之違建

- 屬（屋頂平台、避難層出入口、直通樓梯）影響公共安全避難逃生基本需求者。
- 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」報備列管之夾層違建或非屬「臺北市內湖科技園區執行計畫」列管之夾層違建。
- 95年1月1日後領得建造執照之建築物，其陽台加設窗戶未經申請擅自增建。
- 104年9月1日後領得使用執照之建築物。





05

PART FIVE

公寓大廈管理篇

應於出入口明顯處張貼施工許可證

室內裝修應申請審查領得「室內裝修施工許可證」後始得施工。因此，公寓大廈管理委員會只要查核裝修住戶是否於出入口明顯處張貼「施工許可證」即可輕易辨識。



涉及共用梯廳或走廊新設開口之更動

室內裝修涉及梯廳或走廊等**共用部分**之牆壁『**新設**』開口之更動，應依「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」規定辦理，是公寓大廈已有管理組織者，須依**規約約定**或經**區分所有權人會議決議**；無管理組織者，須取得**共用部分之共有人**同意書。



拆除分戶牆應由開業建築師檢討結構安全

公寓大廈區分所有權人併購隔鄰的專有部分以後，將原來的分戶牆拆除須視該牆體在構造上的作用而定。該牆壁若屬構造上的承重牆，就不可任意拆除。至若非屬承重牆壁的室內分間牆，其變更位置或增加及減少等，**涉及公共安全，裝修圖說必須委由開業建築師檢討簽證。**



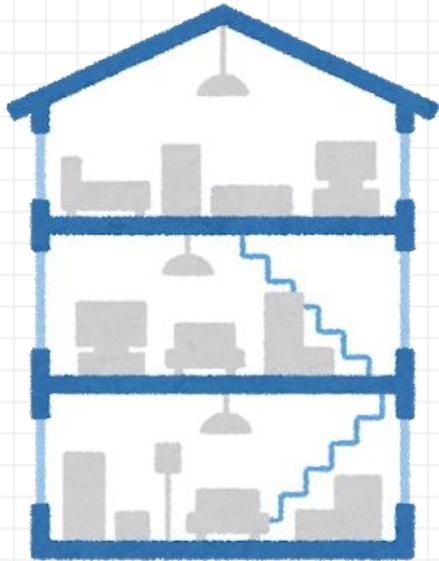
裝修多間套房須檢附直下層屋主同意書

屢有公寓大廈裝修成多間套房招租，肇生多種違規或侵權情事，為加強管理，凡本市室內裝修涉及增設2間（含）以上廁所、浴室者，除應依「建築物室內裝修管理辦法」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：

- (一) 應檢附直下層所有權人同意書；若屬同一所有權者，或其直下層非供住宅使用者，得不受此限。
- (二) 基於用電安全考量，竣工查驗時應檢附「台灣電力公司屋內線檢驗符合規定」相關證明文件。
- (三) 依建築技術規則檢討日照、採光、通風及防音。
- (四) 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。
- (五) 管委會規約若有限制隔間套房行為，則受規約規範。
- (六) 為加強結構安全管理，應由專業工業技師簽證並檢附載重報告。

不得任易拆改樓地板及增設室內梯

公寓大廈之樓地板係屬建築法所明定的「**主要構造**」之一，如果要局部拆除（挑空）或增設室內樓梯，必須委託開業建築師辦理變更使用執照，或按「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」之規定，檢具相關文件圖說向主管建築機關申請核備，同時檢討結構安全，並作適當補強，方為適法。



公寓大廈規約制定裝修規範事項

內政部於102年7月1日修正 「公寓大廈規約範本」第22條之1，其新增住戶涉及室內裝修行為時，須申請審查許可：

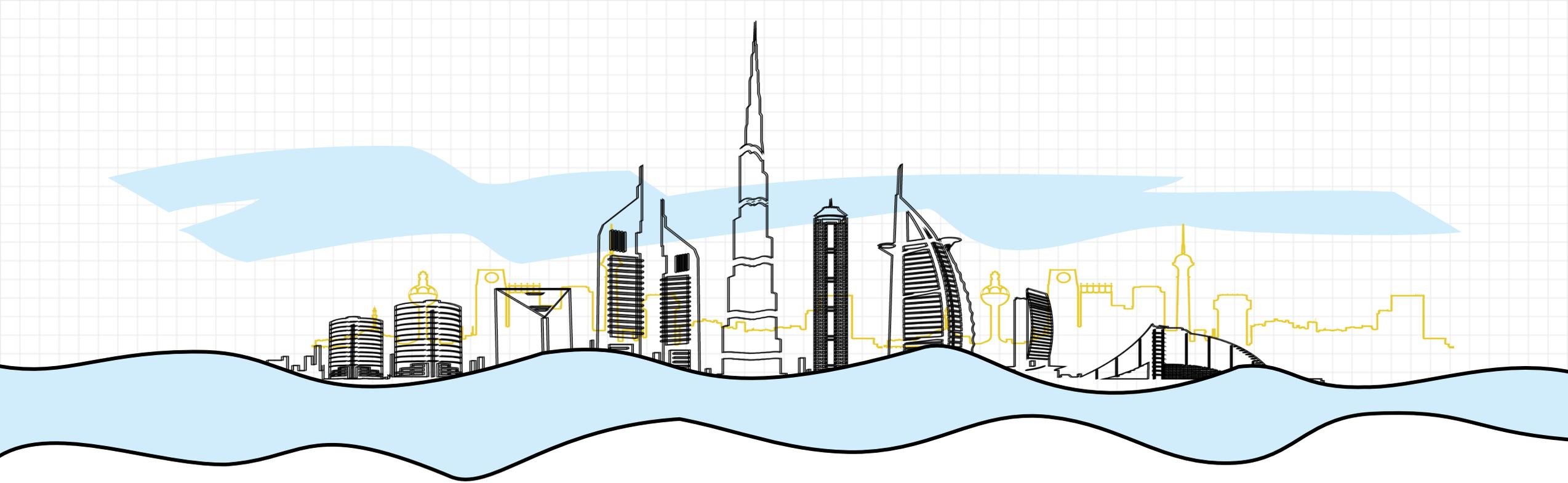
- (一) 施工前應向管理委員會備案並繳交裝修工程保證金。
- (二) 具結施工期間，不得拒絕管理委員會或市政府之監督及檢查。
- (三) 室內裝修行為**嚴禁下列事項**：
 1. 妨礙或破壞建築物之主要構造、防火及消防設備。
 2. 占用、損壞公共區域，以及擅自移裝共用設備。
 3. 擅自增設夾層或違建。

公寓大廈規約制定裝修規範事項

(四) 應督促室內裝修從業者遵守下列規定：

1. 施工期間，應遵守法令規定做好各項**安全防護**措施。
2. **不得隨意堆置建材或廢棄物**，並嚴禁從高空拋（倒）物。
3. 施工時應關閉分戶門，**施工管制時段內不得有妨礙安寧之行為**(平日為晚上10時至翌日上午8時；假日為中午12時至下午2時及晚上6時至翌日上午8時)

(五) 室內裝修過程若導致損毀情事，應**即時修復並承擔相對賠償責任**。



感

謝

聆

聽

臺北市建築管理工程處 使用科