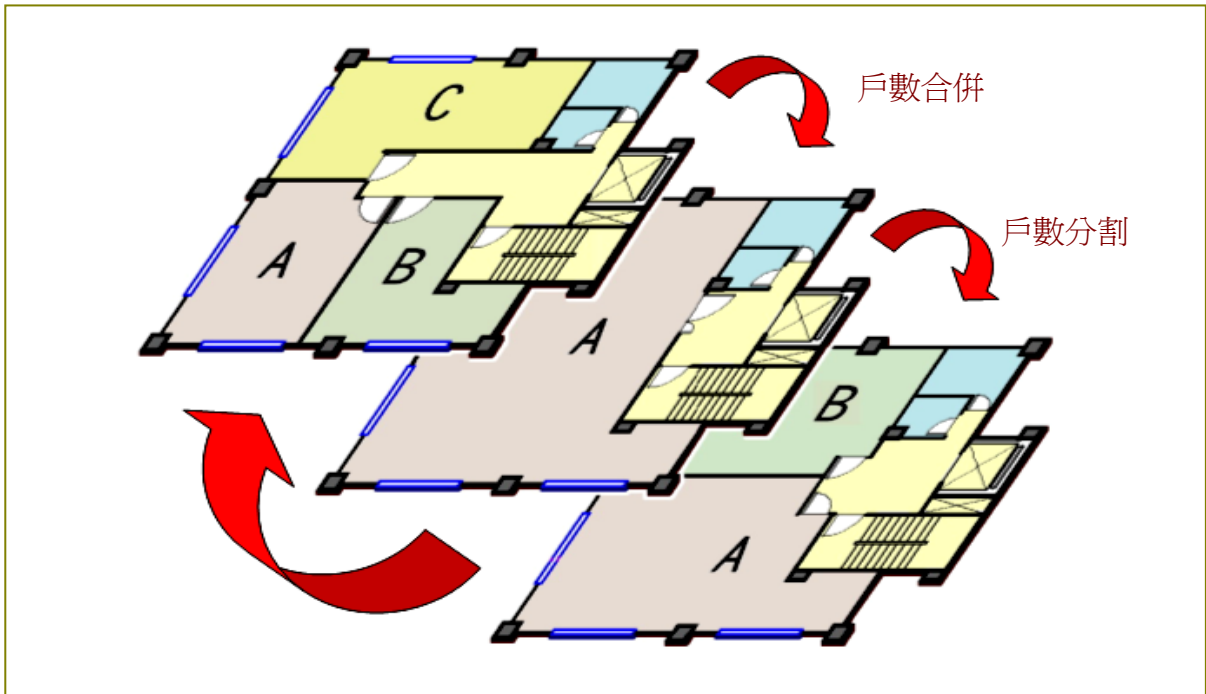


## 陸、戶數變更篇

### 問 65：什麼是建築物「戶數變更」？

答：所謂建築物「戶數變更」，實務上包含「戶數合併」與「戶數分割」兩種意涵。使用階段中之建築物因應實際使用需要，將原本面積較大的戶，予以分割成二戶或多戶，此即為「戶數分割」；倘將原本較小面積之戶，與同棟（幢）建築物內緊臨之鄰戶，一起合併成一戶，此即「戶數合併」，上開兩種建築物的使用行為，統稱為「戶數變更」。



### 問 66：戶數變更的申辦方式為何？

答：建築物變更戶數的申辦方式，不僅需考量建築物是否領有使用執照，且因隨建築物之個案條件不同而有所差異。大體而言，申辦方式略可分為「申請變更使用執照」、「申請室內裝修合格證明」、「一定規模以下建築物戶數變更審查許可」及「逕向戶政單位洽辦門牌增（併）編事宜」等方式。申請人須俟領得市政府都市發展局核給前述相關證明文件後，始能憑向戶政單位申請門牌增（併）編事宜。為清楚說明起見，茲以表列方式說明如下：

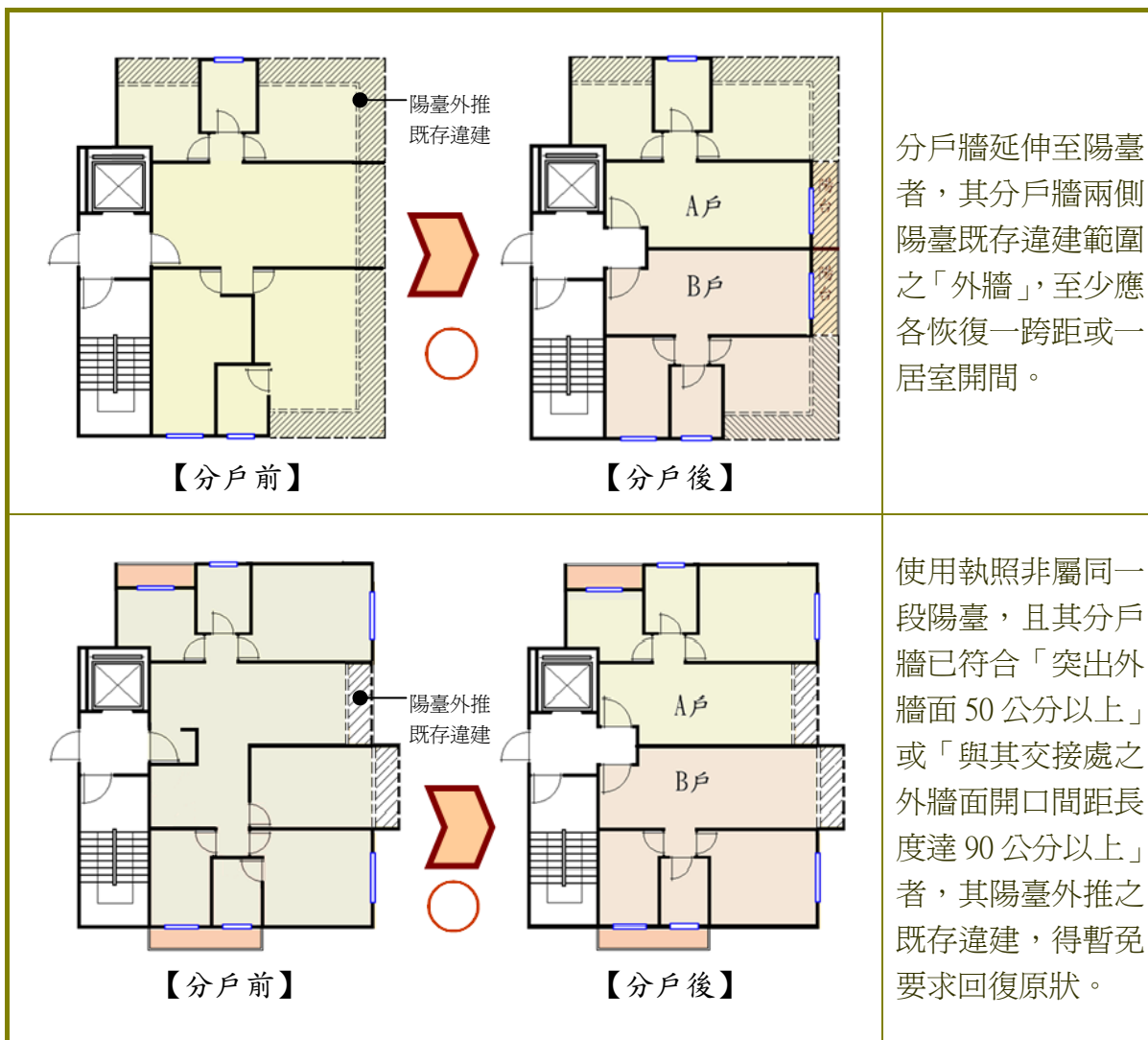
## 臺北市建築物辦理戶數變更申辦原則一覽表

類別	變更戶數涉及建築物更動事項	申辦方式		
領有使用執照之建築物	涉及建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備之變更，非屬「臺北市一定規模以下免辦變更使用執照管理辦法」之規定事項者。	申請人應委託開業建築師辦理變更使用執照。如有室內裝修行為，應併案申請室內裝修審查許可。		
	涉及兩種以上跨類（組）用途之整併。			
	涉及室內分戶牆位置變更、增加或減少。	(1)分戶後每戶樓地板面積未達 30 平方公尺者。 (2)除(1)所述以外之更動情形。	申請人應委託開業建築師依「臺北市一定規模以下免辦理變更使用執照管理辦法」檢附申請書、建築師簽證表及圖說申請，領得變更戶數核准公函及備查圖說。涉及室內裝修行為，依法申請室內裝修合格證明。	
	涉及建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備之變更，但屬「臺北市一定規模以下免辦變更使用執照管理辦法」之規定事項者。			
	供公眾使用建築物（含 6 層以上集合住宅）戶數變更前、後均未涉及主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備及分戶牆之變更。	申請人委託開業建築師檢附相關圖說文件以公文備案方式辦理。 涉及室內裝修行為，依法申請室內裝修合格證明。		
	非供公眾使用建築物戶數變更前、後均未涉及主要構造、防火區劃、防火避難設施及分戶牆之變更。	(1)各樓層領有建物權狀且具有獨立出入口，僅按各樓層增編門牌者。 (2)除(1)所述以外之更動情形。	申請人逕向戶政事務所申請門牌增（併）編事宜。 申請人檢附申請書、房屋權利證明文件、開業建築師簽證負責之分戶前後圖說、現況照片向主管建築機關以公文報備方式辦理。	
未登記產權之建築物 未領使用執照但有	分戶變更前、後涉及建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備及分戶牆之變更。	申請人委託開業建築師檢附申請書、建築師簽證表及圖說申請，俟領得變更戶數核准公函及備查圖說後，申請室內裝修合格證明。		
	戶數變更前、後均未涉及主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備及分戶牆之變更。	非供公眾使用建築物（含 5 層以下集合住宅）	(1)各樓層領有建物權狀且具有獨立出入口，僅按各樓層增編門牌者。 (2)除(1)所述以外之更動情形	申請人逕向戶政事務所申請門牌增（併）編事宜。 申請人檢附申請書、房屋權利證明文件、開業建築師簽證負責之分戶前後圖說、現況照片向主管建築機關以公文報備方式辦理。
		供公眾使用建築物（含 6 層以上集合住宅）	申請人檢附申請書、房屋權利證明文件、開業建築師簽證負責之分戶前後圖說、現況照片向主管建築機關以公文報備方式辦理。	
註：依臺北市道路命名及門牌編釘自治條例第 11 條第 2 項規定，領有使用執照或其他合法建築物屬公寓大廈者，應經區分所有權人會議決議同意，始得增編戶數。				

問 67：分戶牆之構造有何限制規定？

答：所謂「分戶牆」，係指「分隔住宅單位與住宅單位或住戶與住戶或不同用途區劃間之牆壁。」分戶牆的構造，應為具有 1 小時以上防火時效之防火牆，並應通達樓版或屋頂，分戶牆上之開口，並應以具 1 小時以上防火時效之防火門窗區劃。此外，為避免萬一家戶發生火災時延燒至鄰戶，建築技術規則還特別明定「防火區劃之牆壁，應突出建築物外牆面 50 公分以上。但與其交接處之外牆面長度有 90 公分以上者，得免突出」，同編第 110 條亦有圖例補充說明。茲為詳加規範審查標準，請依下列圖解說明辦理：

	<p>建築技術規則建築設計施工編第 110 條圖 110-(6)</p>
	<p>陽臺外推之違建外牆，其開口間距縱已達 90 cm，仍不具合法性，未恢復原狀應不予核准。</p>
	<p>符合公寓大廈規約及區分所有權人會議決議下，分戶牆依法檢討得准許延伸至既存違建範圍內。但新違建未恢復原狀應不予核准。</p>



### 問 68：申請變更戶數是否有每戶最小樓地板面積之限制？

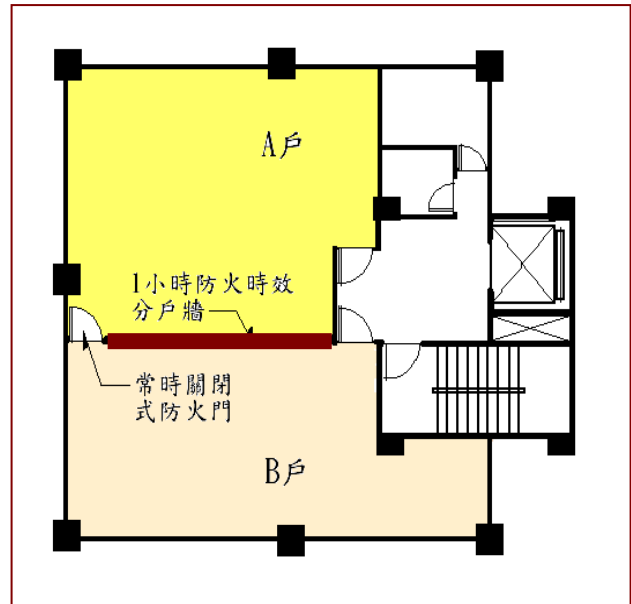
答：戶數變更後之各戶樓地板面積未達 30 平方公尺者（不含「陽臺」、「花臺」、「大公」、「小公」面積），應申請變更使用執照。但基於居住品質與空間使用之合理性考量，縱然申請變更使用執照，戶數變更後之各戶樓地板面積，供住宅使用者，每戶至少仍應達 20 平方公尺；非供住宅使用者，每戶至少仍應達 4 平方公尺，且最小寬度、深度不得小於 1.5 公尺。各戶之衛生設備數量，並應檢討符合建築技術規則建築設備編之規定。





### 問 69：分戶牆可以設置具 1 小時以上防火時效之「防火捲門」嗎？

答：鑑於以往本市若干分戶案件，分戶牆開口係以 1 小時以上防火時效之防火捲門區劃，但實際核准分戶後卻連通使用，明顯係藉由分戶手段規避都市計畫土地使用分區管制或變更使用執照之限制。是申請分戶案件，分戶牆如有開口，應設置「常時關閉式防火門」，且申請人應切結爾後倘因產權移轉，應將該開口以具有 1 小時防火時效之構造予以封閉，或於產權移轉時列入交代，以減免使用管理糾紛。



▲ 分戶牆不得以自動防火捲門替代，牆上如有開口，並應設置「常時關閉式防火門」。

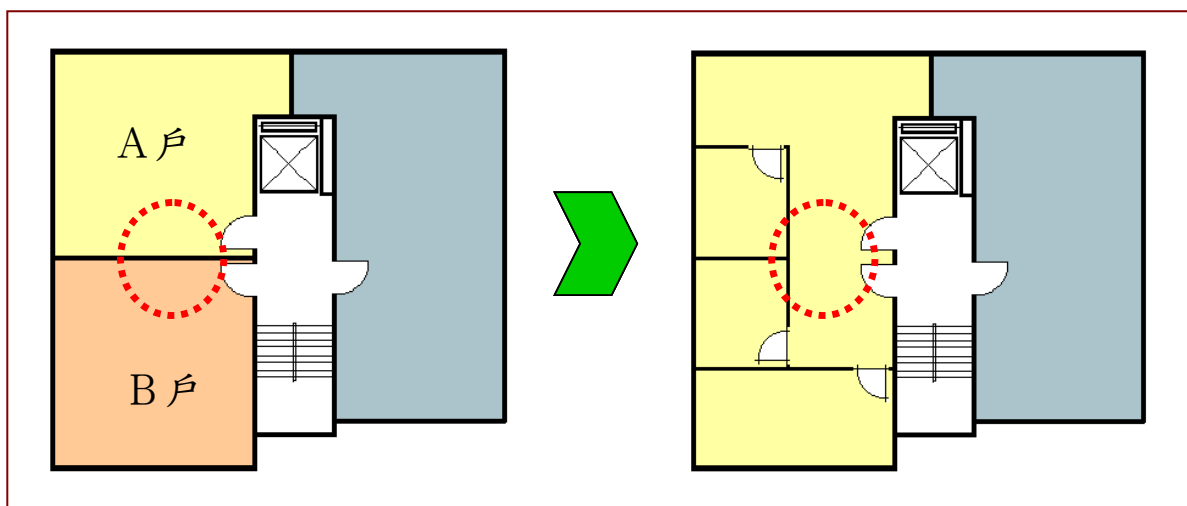
### 問 70：住宅申請分戶是否要檢討通風採光？

答：鑒於「建築物使用類組及變更使用辦法」第 7 條業有明定「變更為 H 類（住宿類）時，仍應檢討通風、日照、採光及防音等項目」，是 H 類（住宿類）建築物申請變更戶數，應檢討符合「建築技術規則」之規定，申請圖說並應詳細載明計算式。至於陽臺外推之既存違建，參酌市政府工務局 91 年 8 月 19 日北市工建字第 09153384300 號函示「既存違建公共安全檢查及室內裝修仍應依建築技術規則及建築管理相關規定檢討辦理」之意旨，同意就既存違建之外觀現況檢討，並檢附現況照片附卷備查。但 84 年 1 月 1 日以後產生之「陽臺外推」新違建，申請戶數變更時，應併同室內裝修竣工回復外牆構造；無法回復者暫緩核准。

### 問 71：室內裝修將二戶間之分戶牆拆除是否應先申請合併戶數？

答：公寓大廈區分所有權人併購隔鄰的專有部分以後，原來的共同壁（分戶牆）即成為室內分間牆，因此，將二戶間之分戶牆拆除，在不影響結構安全且

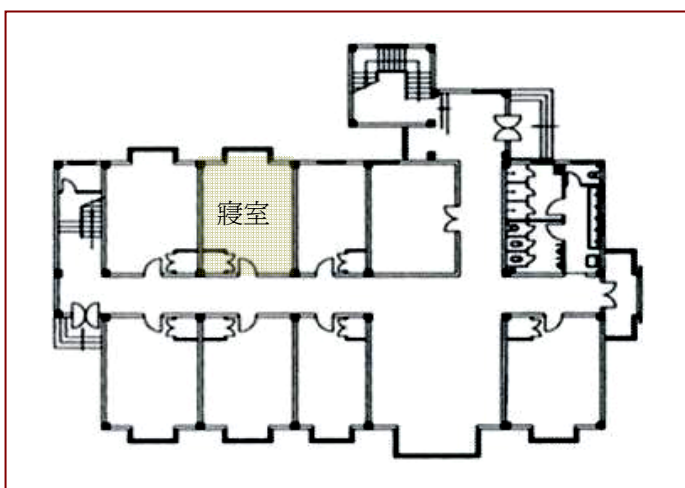
防火區劃面積符合法令規定之前提下，仍屬室內裝修行為，得免申請合併戶數，但申請標的應載明二戶地址，以資明確。不過，分戶牆若屬構造上的「承重牆」，室內裝修就不可任意拆除，因承重牆不僅是公寓大廈不得約定專用的項目，而且亦屬建築法明定的「主要構造」，非經申請變更使用執照，不得擅自更動。



▲ 室內裝修將二戶間的分戶牆拆除，得免申請合併戶數，但分戶牆若屬構造上的「承重牆」，室內裝修就不可任意拆除。

### 問 72：寄宿舍之「寢室」、旅館之「客房」可否單獨申請分戶？

答：「寄宿舍」若申請分戶，其分戶後各戶均應具備獨立機能，始得為之。如右圖所示之「寄宿舍」係共用浴室及廁所空間，單一寢室並不具備「寄宿舍」的完整機能，不符合分戶條件。同理，旅館的「客房」亦不具備旅館業的獨立機能，不能單獨申請分戶。



▲ 寄宿舍之單一「寢室」不得申請分戶

### 問 73：建物產權屬個人專有之防空避難室可否申請分戶？

答：依內政部 72 年 3 月 7 日台內營字第 142352 號函示：「建築物依法附建之防

空避難設備不予編釘門牌」，故無論原核准用途為「防空避難室」或「防空避難室兼店鋪」，其主要用途仍為防空避難室，縱其產權登記係屬個人專有，仍不得單獨申請分戶。

#### 問 74：集合住宅申請分戶，其室內裝修「工程完竣」之認定標準為何？

答：依「臺北市土地使用分區管制規則」規定，所謂「住宅單位」係指「含一個以上相連之居室及非居室建築物，有廚房、廁所等供家庭居住使用，並有單獨出入之道路，可供進出者。」因此，集合住宅申請分戶，其室內裝修除應施作「分戶牆」外，尚應具備廚房與廁所之空間機能，「工程完竣」之認定標準，至少應符合下列 2 款規定：

(一) 應完成廁所之衛生設備及廚房之給排水設備（竣工照片均應呈現該等空間之水龍頭供水態樣）。



▲ 僅擺設廚具，卻無實際給排水功能的「廚房」，不符合集合住宅分戶要件。

(二) 依法應設探測器、撒水頭等消防

設備者，其竣工現場若無裝修天花板，該等設備應要求定位，並由消防專業人員檢查其設備功能正常後簽證負責。

#### 問 75：「農舍」、「停車空間」可以申請分戶嗎？

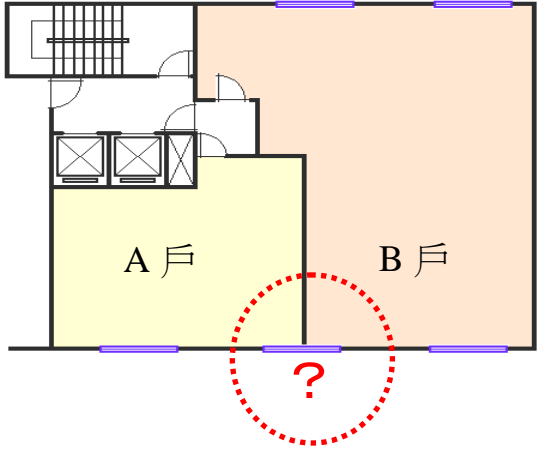
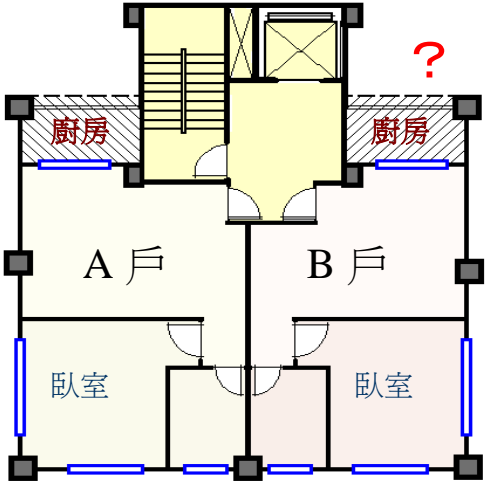
答：查「臺北市保護區及農業區農民申請建築農舍及農業倉庫作業要點」第 3 點(二)對於農舍新、增、改、修建規定應以坐落基地內一戶一幢為原則，是農舍不得辦理分戶。再者，建築技術規則建築設計施工編第 59 條之 1 第 3 款規定：「停車空間部分或全部設置於建築物各層時，於各該層應集中設置，並以分間牆區劃用途。」據此，為契合上開「集中設置」之立法意旨，停車空間不得分戶。



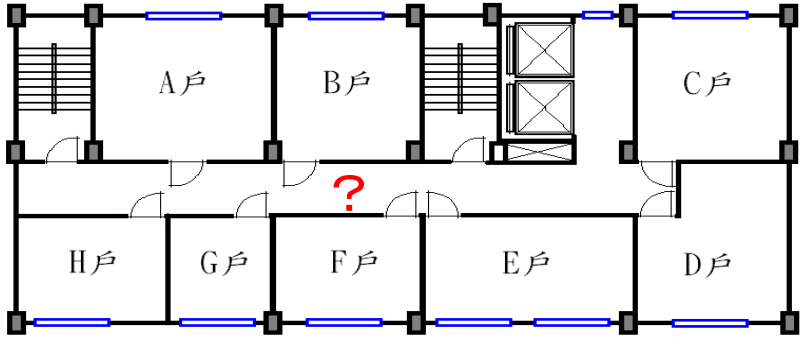
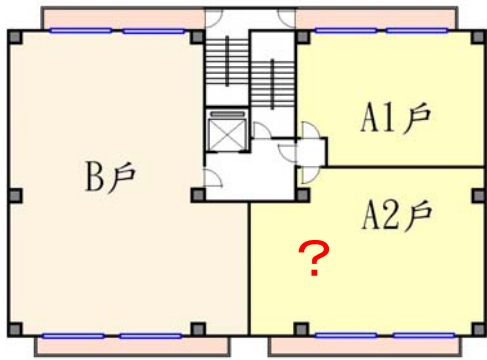


## 問 78：申請戶數變更案件常見哪些設計錯誤或違失情事？

答：由於建築物申請戶數變更案件，涉及眾多建管法令檢討，為避免申請案件思慮不周或因法令見解歧誤，造成退件而徒增行政作業成本，茲將常見設計錯誤或違失情事案例整理如下表：

項次	不合規定原因	說 明
1	分戶後各戶面積不合最小使用單元面積之限制	戶數變更後之各戶專有部分樓地板面積未達 30 平方公尺者，應申請變更使用執照。但基於居住品質與空間使用之合理性考量，縱然申請變更使用執照，戶數變更後之各戶樓地板面積，供住宅使用者，每戶至少仍應達 20 平方公尺；非供住宅使用者，每戶至少仍應達 4 平方公尺，且最小寬度、深度不得小於 1.5 公尺。
2	分戶牆與外牆交接處之構造不合規定	<p>為避免萬一家戶發生火災時延燒至鄰戶，建築技術規則特別明定「防火區劃之牆壁，應突出建築物外牆面 50 公分以上。但與其交接處之外牆面長度有 90 公分以上者，得免突出」，是建築物申請變更戶數案件，當依上開規定辦理。</p> 
3	將維持建築物機能所必要的空間規劃在違建範圍內	<p>以右圖為例，該住宅原一戶分為 A、B 二戶，由於廚房及廁所係維持住宅機能之必要空間，而本案卻將「廚房」設置在陽臺範圍內，因陽臺在建築執照申請時並不計入建蔽率及容積樓地板面積檢討，故嗣后自不得變更供居室空間使用。</p> 

項次	不合規定原因	說 明
4	未經同層住戶同意，擅自在公寓大廈共同走廊之牆壁上開口	公寓大廈建築物內公共走道二側之各戶開門位置及數量變更，應先取得同層所有權人之同意。但若公寓大廈規約另有規定，經向市政府完成報備有案者，並應依規約規定辦理。至於共用部分之牆壁開口倘於「公寓大廈管理條例」施行前早已變更為現況者，基於法令不溯既往原則，申請人得檢具現況照片、結構安全證明及現今所有權人切結書替代之。
5	住宅分戶後未設置廁所及廚房	所謂「住宅單位」，係指「含一個以上相連之居室及非居室建築物，有廚房、廁所等供家庭居住使用，並有單獨出入之道路，可供進出者。」廚房及廁所乃維持住宅機能的必要空間，集合住宅申請分戶，其室內裝修的竣工標準，除了須完成分戶牆構造體外，至少仍應完成廚房及廁所的給排水設備。
6	分戶後將「消防栓」規劃在某戶專有範圍內。	<p>下圖所示建築物，原為一戶分為A、B二戶，分戶後卻將「消防栓」規劃在A戶專有範圍內，不符合共用設備應共同使用之意旨。</p>  <p>【分戶前】                      【分戶後】</p>
7	同一戶的內部空間未規劃動線連通	<p>現行法令雖未限制一戶只能留設一個出入口，但基於空間使用的合理性考量，同一戶專有範圍內之居室或非居室空間，應有內部動線連通使用。以右圖為例，一戶分為A、B、C三戶，但其中B戶「B1與B2」係藉由共同走廊連通，不予同意。</p> 

項次	不合規定原因	說明
8	共同走廊牆壁開口處之防火門，開啓後影響逃生避難動線	<p>有關各戶出入口防火門之開啓方式，應以不妨害走廊之逃生避難功能為原則，是防火門開啓後之走廊剩餘淨寬度，仍應檢討符合建築技術規則之規定。上圖所示 C 戶及 D 戶之出入口門扇開啓方式尚無礙人員逃生避難，至其餘各戶仍應檢討改善以符規定。</p> 
9	違反應設置兩座直通樓梯之限制	<p>依建築法令規定，一定規模以上的建築物，應自各該層設置二座以上之直通樓梯達避難層或地面。因此，嗣后申請分戶時，仍應逐戶檢討自內部居室通達二座直通樓梯的可即性。以上圖所示 A 戶為例，一戶擬分為二戶，但檢討其中 A2 戶只能通達一座直通樓梯，類此規劃方式即違反建築技術規則之立法意旨。</p> 

**問 79：建築物申請戶數變更，可同時辦理用途變更嗎？**

答：申請建築物變更戶數，倘有涉及兩種以上跨類組用途之整併，或有更改用途類組之必要，原則上應依法申請變更使用執照。但基於簡政便民考量，若經開業建築師簽證檢討裝修後實際用途符合「臺北市土地使用分區管制規則」相關規定，於分戶前後之用途皆符合都市計畫法令（含停車位檢討）及「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」，且屬免備查用途類組者，其戶數變更及室內裝修得依實際用途申請。