

建築物公共安全檢查專業檢查人換證回訓講習

建築法及其相關法令規定暨近年修正重點說明

July, 2016(台灣建築物公共安全協會)

主講：臺南市政府工務局 李慈榮股長

第一部.營建法規體系概說

第二部.中央法令涉公安檢查重要函釋說明

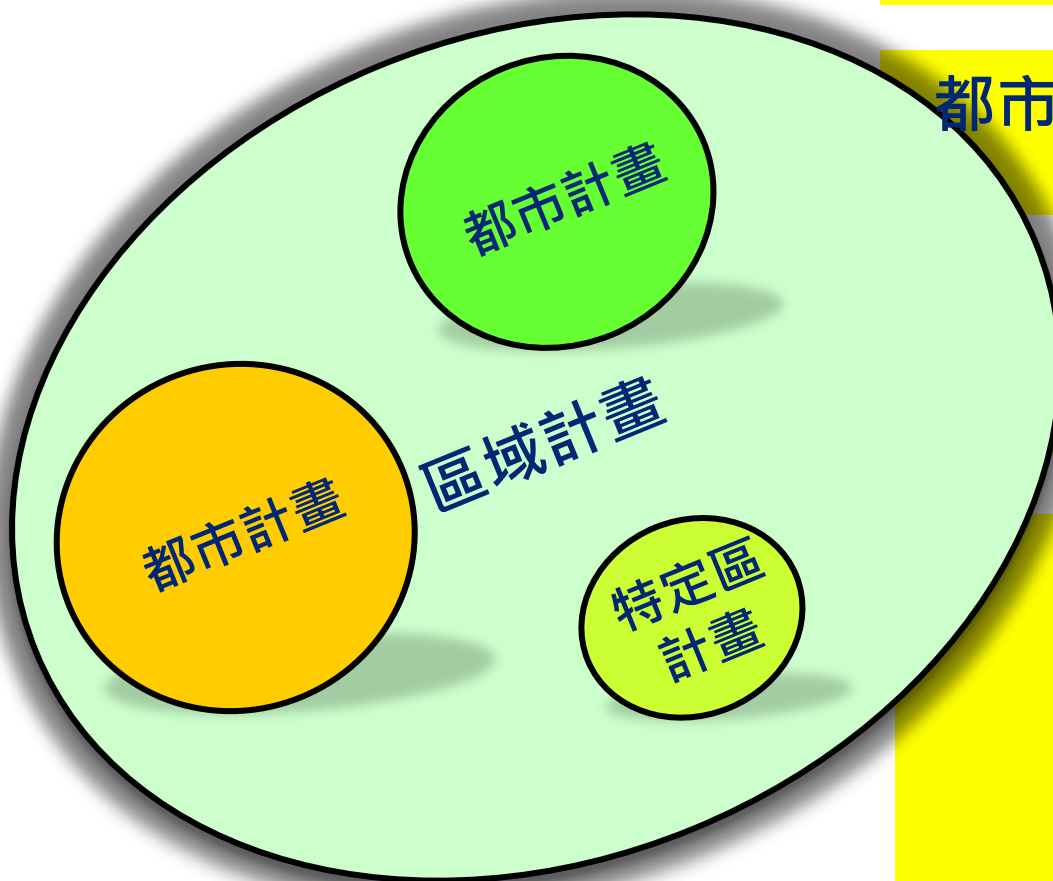
第三部.直轄市法規涉公安檢查規定與相關實務

起手式！
起大厝，拜地基主先↓

營建法規體系概說

請尊重著作權，社會更美好。

● 營建法規體系(開發)



區域計畫法

區域計畫法施行細則
非都市土地使用管制規則

都市計畫法

都市計畫法省市施行細則
主要計畫/細部計畫/特定區計畫

建築法

建築技術規則
自治法規/行政規則

其他相關法令

公寓條例
交通影響評估
環境影響評估
水土保持
農業用地興建農舍辦法
國宅條例
等等.....

● 我國實施土地開發管理歷程

發布日期

建築法
27.12.26

都計法
28.06.08

建技規則
34.02.26

區計法
63.01.31

非都管制
65.03.30

最新修正

100.01.05

104.12.30

105.06.07

89.01.26

104.12.31

● 區域計畫管制架構

區域計畫法施行細則第十一條

一、特定農業區：二、一般農業區：三、工業區：
四、鄉村區：五、森林區：六、山坡地保育區：七、風景區：八、國家公園區：九、河川區：十、海域區：十一、其他使用區或特定專用區：

區域計畫法施行細則第十三條

一、甲種建築用地：二、乙種建築用地：三、丙種建築用地：四、丁種建築用地：五、農牧用地：六、林業用地：七、養殖用地：八、鹽業用地：九、礦業用地：十、窯業用地：十一、交通用地：十二、水利用地：十三、遊憩用地：十四、古蹟保存用地：十五、生態保護用地：十六、國土保安用地：十七、殯葬用地：十八、海域用地：十九、特定目的事業用地：

非都市土地使用管制規則

非都市土地

國家公園

10種分區

18種用地

● 都市計畫管制架構

都市土地

國家公園

特定區計畫

主要計畫

細部計畫

分區管制

都市計畫法臺南市施行細則

第十三條 都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用分區，分別限制其使用：

- 一、住宅區。
- 二、商業區。
- 三、工業區：（一）特種工業區。（二）甲種工業區。（三）乙種工業區。（四）零星工業區。
- 四、行政區。
- 五、文教區。
- 六、風景區。
- 七、保存區。
- 八、保護區。
- 九、農業區。
- 十、其他使用區。

除前項使用分區外，必要時得劃定特定專用區。都市計畫地區得依都市階層與規模，考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫書內對住宅區、商業區或其他使用分區再予細分，並施以不同程度之管制。

● 建築法規修法歷程

27.12.26
建築法發布
共47條

民國27年：
韓戰爆發。
政府遷都重慶。
安平舊港完工。

60.12.22
建築法修正
(實施管理)

民國60年：
退出聯合國，推
行十大建設。

84.08.02
建築法修正
(公共安全)

民國84年：
臺北市新舊違
建劃分界點。

105.01.05
建築法修正
(兩性平權)

菩提本無樹，明鏡亦非台。
本來無一物，何處惹塵埃！

**接下來想一想，何謂建築物？
誰來管？管哪裡？**

營建法規體系概說

請尊重著作權，社會更美好。

● 建築物

- ① 定著於土地上或地面下。
- ② 具有頂蓋、樑柱或牆壁。
- ③ 供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。



● 雜項工作物

為營業爐竈、水塔、瞭望臺、招牌廣告、樹立廣告、散裝倉、廣播塔、煙囪、圍牆、機械遊樂設施、游泳池、地下儲藏庫、建築所需駁坎、挖填土石方等工程及建築物興建完成後增設之中央系統空氣調節設備、昇降設備、機械停車設備、防空避難設備、污物處理設施等。



● 建築法立法精神

結構規範
防火避難
防火間隔
消防設備
施工安全

公共
安全

公共
交通

停車空間
退縮建築
建築線指示
法定騎樓
借用道路

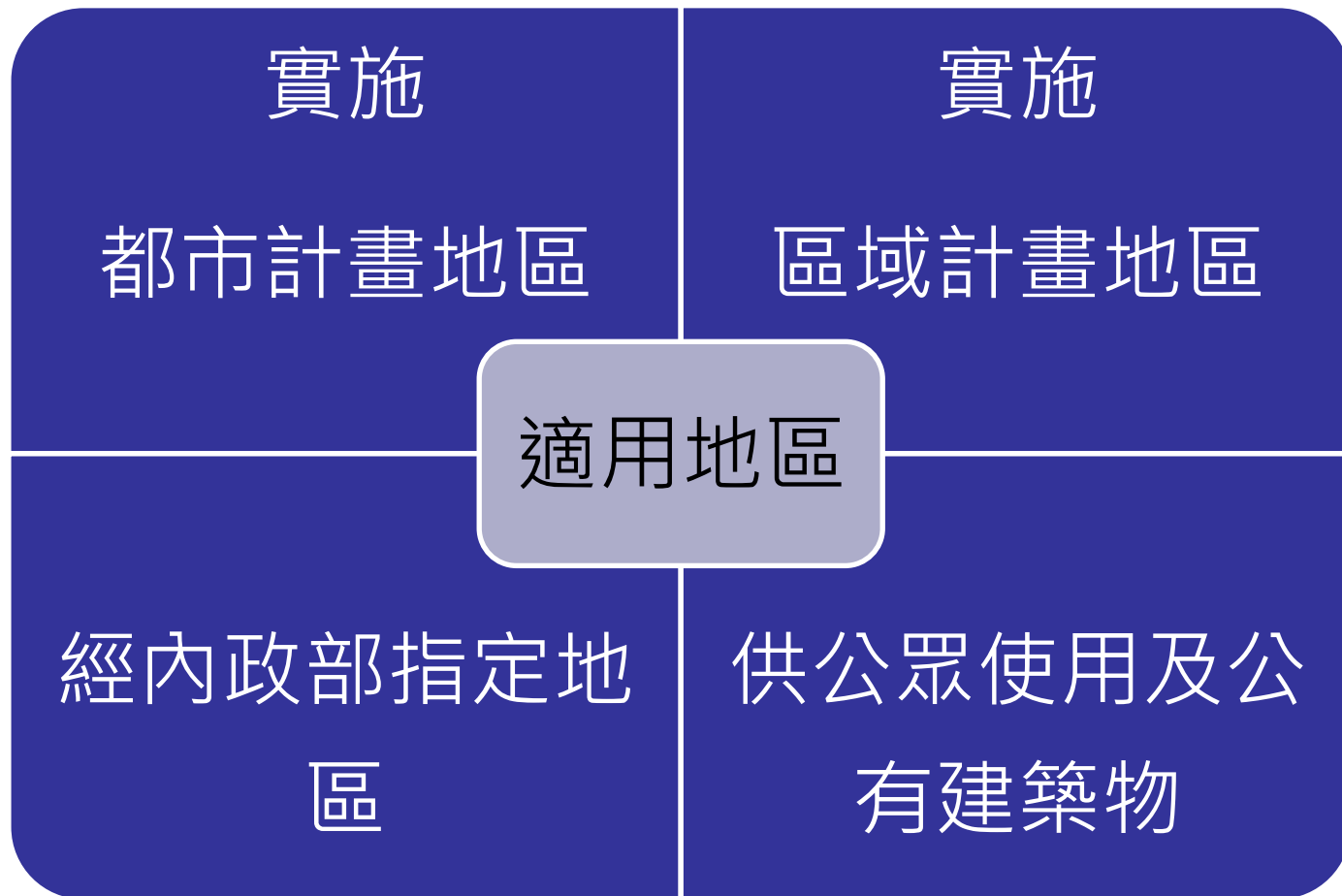
日照通風
採光
鄰棟間隔
汙水處理
工地衛生

公共
衛生

市容
觀瞻

招牌廣告
違章建築

● 建築法適用地區



※實施區域計畫地區-適用範圍、建築管理依「實施區域計畫地區建築管理辦法」規定辦理。

● 建築主管機關

中央

- 內政部
- 營建署

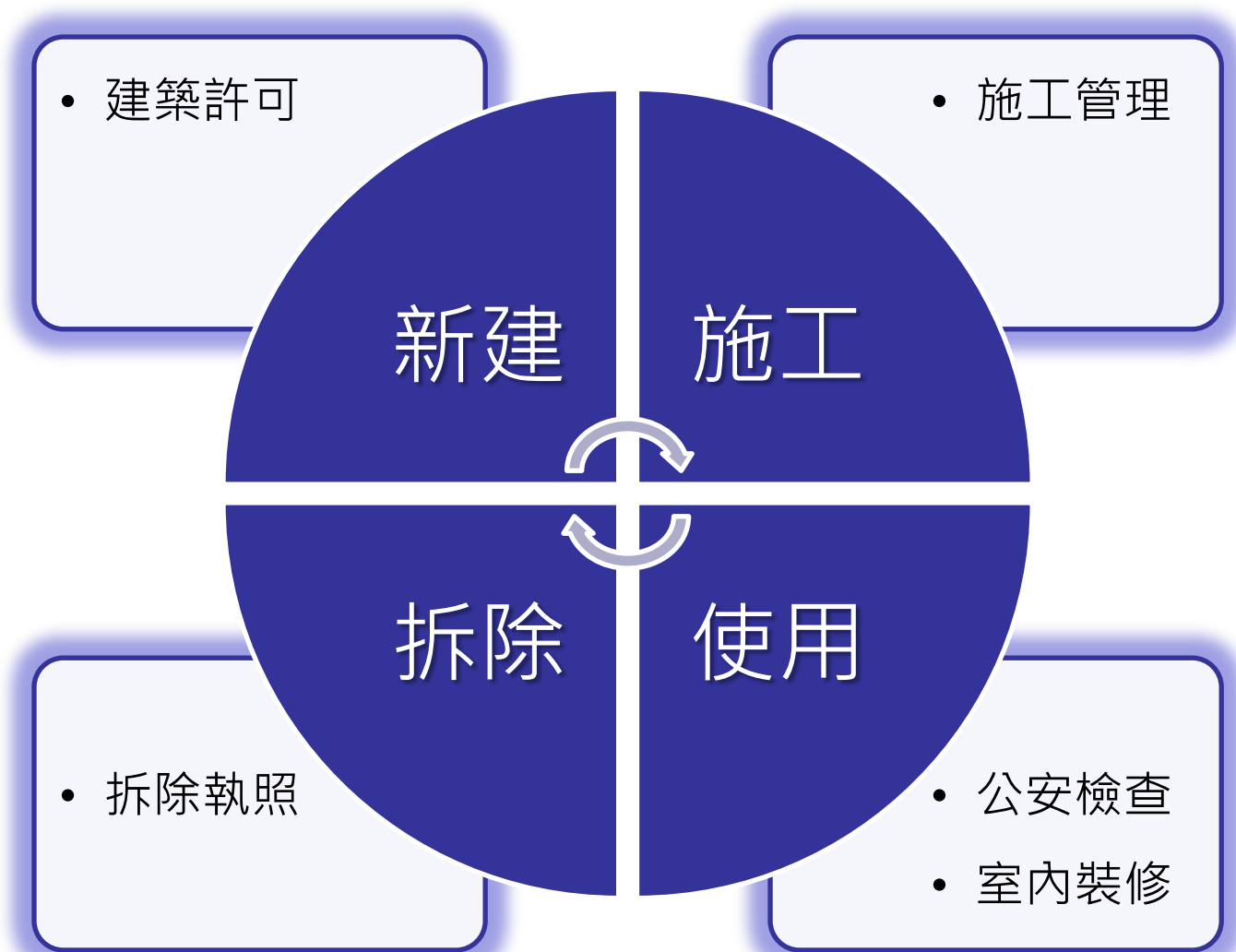
地方

- 工務局
- 都發局
- 建設局
- 建管處

特設

- 科管局
- 高公局
- 加工出口
區管理處
- 各國家公
園管理處

● 建管行政與建物生命週期



● 建築執照種類



● 建造行為種類



- 一、新建：為新建造之建築物或將原建築物全部拆除而重行建築者。
- 二、增建：於原建築物增加其面積或高度者。但以過廊與原建築物連接者，應視為新建。
- 三、改建：將建築物之一部分拆除，於原建築基地範圍內改造，而不增高或擴大面積者。
- 四、修建：建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架及屋頂，其中任何一種有過半之修理或變更者。

● 建物使用管理制度

變使

- 建築物使用類組及變更使用辦法
- 所有權人、使用人、建築師

公安

- 建築物公共安全檢查簽證及申報辦法
- 所有權人、使用人、專業檢查人

室裝

- 建築物室內裝修管理辦法
- 所有權人、使用人、專業技術人員

● 建物使用管理制度

原有

- 原有合法建築物防火避難設施及消防設備改善辦法
- 所有權人、使用人、建築師

昇降

- 建築物昇降設備設置及檢查管理辦法
- 管理人、檢查員、專業廠商、專業技術人員

停車

- 建築物機械停車設備設置及檢查管理辦法
- 管理人、檢查員、專業廠商、專業技術人員

● 建物使用管理制度

廣告

- 招牌廣告及樹立廣告管理辦法
- 建築物或土地所有權人

遊樂

- 機械遊樂設施設置及檢查管理辦法
- 經營者、技師、建築師、機電技術人員

違章

- 違章建築處理辦法
- 違建人

**先休息一下！
接下來，要開始唸大悲咒！**

第一部.營建法規體系概說

第二部.中央法令涉公安檢查重要函釋說明

第三部.直轄市法規涉公安檢查規定與相關實務

● 「建築法」涉公安檢查重要函釋

關於領有建物所有權登記證明文件但未領得使用執照之合法非供公眾使用建築物，嗣後變更為他種非供公眾用途使用時有無建築法相關規定之適用1案。

內政部103.2.11內授營建管字第1030081212號函(節錄)

1.實施建築管理前已建造完成而未領有使用執照之合法建築物，如有本法第73條第2項所指事項之變更者(Q1)，應依同法第96條及當地直轄市、縣（市）建築管理自治條例相關規定申請核發使用執照。領有建物登記，但尚未領得使用執照之非供公眾使用建築物，如涉有本法第73條第2項所定變更使用情節，應依上開規定予以查處。

3.合法建築物未取得使用執照前，其實際現況用途如經貴局認定已達「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」第3條附表1所示申報規模條件者，應依本法第77條第3項及上開辦法規定通知該建築物所有權人、使用人定期辦理防火避難設施及設備安全檢查申報事宜。另公共安全檢查之各檢查項目，應依本部發布「建築物防火避難設施及設備安全檢查報告書表」所訂之現行建築技術規則有關規定辦理，併予指明。(Q2)

● 「建築法」涉公安檢查重要函釋

有關集合住宅違反建築法第77條，未依規定辦理建築物公共安全檢查簽證及申報，依同法第91條規定處以罰鍰，其處罰對象應該屬建築物各所有權人、使用人，或其管理委員會主任委員疑義案。

內政部營建署93.02.12營署建管字第0930003053號函

查本署88年7月28日88營署建字第20488號函說明三略以，「.....按住宅、集合住宅類(H-2類)建築物以「避難層出入口」等共用部分為檢查項目，故對未辦理建築物公共安全檢查簽證及申報者，其處罰以該幢建築物區分所有權人、使用人全體為一處罰對象。」在案，本案仍請依上開規定辦理。

● 「建築法」涉公安檢查重要函釋

關於供零售市場使用之建築物違反建築法第77條，未依規定辦理建築物公共安全檢查簽證及申報，依同法第91條規定處以罰鍰，其處罰對象認定事宜乙案。

內政部營建署98.10.16營署建管字第09800674042號函 (節錄)

.....復按經濟部88年6月30日〈88〉經商字第88214145號令訂定之臺灣省零售市場管理規則第31條規定，私有市場所有權人及承租人應成立管理委員會並報請主管機關備查，同規則第32條規定私有市場之所有權人或市場負責人，應依第26條規定負責市場之維護管理，故私有市場管理委員會其性質屬於市場各攤位所有權人成立之自治管理組織，若非屬本辦法第2條所稱之申報人或代申報人，則無本法第91條第1項或公寓大廈管理條例第48條第4款規定之適用。

● 「建築物使用類組及變更使用辦法」涉公安檢查之重要函釋

關於建築物供作「心理治療所」、「心理諮商所」使用之場所，其建築物使用類組認定之相關事宜1案

內政部103.5.2內授營建管字第1030804611號函(節錄)

本案所詢臨床心理師或諮商心理師設立之心理治療所或心理諮商所，參據心理師法第18條規定「心理師執行業務時，不得施行手術、電療、使用藥品或其他醫療行為」，及「心理治療所設置標準」、「心理諮商所設置標準」有關前揭場所之設施規定，咸認「心理治療所」、「心理諮商所」應歸屬本辦法所定G3使用組別。

● 「建築物使用類組及變更使用辦法」涉公安檢查之重要函釋

關於「建築物使用類組及變更使用辦法」第2條所定工業、倉儲類建築物之公害屬性認定事宜1案

內政部103.3.3內授營建管字第1030801803號函(節錄)

.....用途合於「非都市土地使用管制規則」第6條第3項附表1所定「無公害性小型工業設施」容許使用項目規定者，核屬本辦法上開條文所稱C-2使用類組之工業、倉儲建築物，並據以依建築物變更使用原則表檢討變更事項。

● 「建築物使用類組及變更使用辦法」涉公安檢查之重要函釋

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，其申請變更使用執照之處理方式1案

內政部103.2.6內授營建管字第1030071386號函(節錄)

旨揭建築物「因產權異動使原有地面1層及地下1層之產權分別拍賣予兩所有權人，今地面1層之所有權人欲辦理變更使用執照於其專有部分以樓板封閉最後1次領得變更使用執照之3座樓梯…」1節，自應以該建築物原屬同1使用單元之上下樓層為變更使用申請範圍，並就區劃後之各使用單元檢討合於現行建築技術規則有關規定。

● 「建築物使用類組及變更使用辦法」涉公安檢查之重要函釋

關於建築物依「建築物使用類組及變更使用辦法」申請變更為F-1使用類組時，其「樓梯及平臺淨寬、梯級尺寸」規定項目之檢討標準一案

內政部102.9.26內授營建管字第1020810070號函(節錄)

.....變更（F-1）使用類組之申請案件，其依本辦法第3條附表3規定檢討「樓梯及平臺淨寬、梯級尺寸」項目時，得依本規則建築設計施工編第33條說明欄第3點所定樓梯寬度檢討設置戶外直通樓梯；至另詢該戶外直通樓梯之「級高、級深尺寸」，則應合於該條文第2欄所示規定（即級高尺寸18公分以下、級深尺寸26公分以上）。

● 「建築物使用類組及變更使用辦法」涉公安檢查之重要函釋

關於建築物依「建築物使用類組及變更使用辦法」規定申請使用類組變更為B-1類組之按摩場所使用時，其「樓梯及平臺淨寬、梯級尺寸」規定項目之檢討標準乙案

內政部102.6.17內授營建管字第1020806656號函(節錄)

建築物申請變更為B-1使用類組，其「樓梯及平臺淨寬、梯級尺寸」明定檢討標準為「符合（建築技術規則）建築設計施工編第33條第3欄。但設置2座以上符合該條第4欄規定之樓梯者，視為設置1座符合其第3欄規定之樓梯」，即申請變更使用之B-1類組場所僅設置1座樓梯者，該樓梯及平臺寬度應為1.2公尺以上、級高尺寸應在20公分以下、級深尺寸應為24公分以上；如設置2座以上樓梯者，各座樓梯及平臺寬度應為75公分以上、級高尺寸應在20公分以下、級深尺寸應為21公分以上。

● 「建築物使用類組及變更使用辦法」涉公安檢查之重要函釋

關於建築物變更使用執照涉及檢討「直通樓梯改為安全梯或特別安全梯之限制」時，是否得以他棟範圍檢討建築技術規則建築設計施工編第96條、第96條之1乙案

內政部營建署102.5.20營署建管字第1022910001號函

.....又「本節規定之適用範圍，以左列情形之建築物為限。但建築物以無開口且具有一小時以上防火時效之牆壁及樓地板所區劃分隔者，適用本章各節規定，視為他棟建築物：.....」為同章第89條所明定，本部函頒之變更使用執照概要表並註明「第一欄變更使用說明欄應以整棟建築物認定其為供公眾與否」。是一棟一戶之連棟式建築物其中一棟用途達屬供公眾使用建築物範圍，且與其他各棟依上開第89條但書規定區劃分隔，他棟申請變更使用執照檢討「直通樓梯改為安全梯或特別安全梯之限制」時，得各棟分別檢討第96條及第96條之1。

● 「建築物使用類組及變更使用辦法」涉公安檢查之重要函釋

關於建築物依建築物使用類組及變更使用辦法第6條第1項但書規定設置從屬用途時，應否辦理變更使用執照之相關事宜
乙案

內政部102.5.2內授營建管字第1020805008號函(節錄)

.....關建築物於同一使用單元內，設置符合「建築物使用類組及變更使用辦法」第6條第1項但書各款規定之從屬用途（使用組別）者，該使用單元得以主用途之使用類組檢討，無涉原核定使用類組變更之情事，自無庸辦理變更使用執照。惟前揭從屬用途之設置如有同辦法第8條各款所示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情事者，要非符合貴府所定一定規模以下免辦理變更使用執照相關規定，仍應依本法及辦法上開條文辦理變更使用執照。

● 「建築物使用類組及變更使用辦法」涉公安檢查之重要函釋

關於建築物於同一使用單元內，申請變更為多種使用類組時，是否應設置分間（戶）牆區劃分隔乙事

內政部101.5.7內授營建管字第1010157231號函(節錄)

.....建築物擬於同一使用單元內同時供2種以上類組用途使用，並依本辦法前揭條文檢討合於該等類組之規定檢討項目及其檢討標準者，得於變更使用執照或核准變更使用文件內同時登載2種以上之類組用途。....
三、至於本案貴府來函列舉「..原核准為G3類組無分間牆，前段區域申請變更為B1、後段區域申請變更為D1..」及「..不以分間牆或分戶牆區劃成2個使用空間，例如D1（類組）資訊休閒（服務）場所與B3（類組）餐廳混合使用..」等情事，有無涉及室內裝修行為，請查明個案擬變更使用之具體事實，依上開規定認定核處。

● 「建築物使用類組及變更使用辦法」涉公安檢查之重要函釋

有關已辦理完成變更使用執照或依地方自治法令規定完成免辦理變更使用執照或以舊有合法房屋辦理營利事業登記等場所，應如何辦理建築物防火避難設施與設備安全檢查及申報審查作業疑義一案

內政部96.05.01內授營建管字第0960055933號函(節錄)

一、領有變更使用執照之建築物，其建築物公共安全檢查簽證申報之檢查項目，自應符合經核准之變更使用圖說之規定；至於未變更項目，自應符合原核准圖說之規定。另依規定免辦理變更使用執照之建築物，其檢查項目，自應符合原核准圖說之規定。二、...有關本法施行前已建築完成之建築物，申請核發使用執照其安全處理應符合貴縣建築管理自治條例規定。至其建築物公共安全檢查簽證申報之檢查項目，自應符合核發使用執照時之安全處理規定。

● 「公共安全檢查簽證及申報辦法」涉公安檢查之重要函釋

關於「建築物防火避難設施及設備安全檢查報告書表」所定「防火區劃（層戶間區劃）」簽證項目之檢查標準1案

內政部營建署103.3.3營署建管字第1030009253號函

按防火構造建築物之建造應檢討層間及戶間區劃之規定，63年2月15日及92年8月19日修正發布之建築技術規則建築設計施工編第79條及第79條之3定有明文。是以，前揭防火構造建築物依建築法第77條第3項、建築物公共安全檢查簽證及申報辦法辦理公共安全檢查申報時，應視其法令適用標準及本部100年11月17日修正發布、101年1月1日生效之「建築物防火避難設施及設備安全檢查報告書表（編號F2-1-3）」所定「防火區劃（層戶間區劃）」各欄檢查內容辦理簽證。

● 「公共安全檢查簽證及申報辦法」涉公安檢查之重要函釋

關於供加油（氣）站用途使用之場所，是否應定期辦理建築物防火避難設施及設備安全檢查申報等相關事宜乙案

內政部101.6.8內授營建管字第1010805323號函(節錄)

....查加油站.....，按現行建築物使用類組及變更使用辦法應歸屬於I類別（原「建築法第七十三條執行要點」所示加油（氣）站歸屬C-1類組之規定，前於91年10月22日修正歸屬於I類組）。爰此，本辦法自99年5月24日修正發布（同年7月1日施行）後，有關加油（氣）站之儲油槽、加油（氣）機（島）等類似營業場所非屬本辦法規定應辦理建築物防火避難設施及設備安全檢查申報之使用場所。惟該站區內如置有其他類組之用途場所（如店舖、辦公室、洗車場等場所），仍應按其實際現況用途、規模據以認定有無構成應辦理檢查申報場所之要件。

● 「公共安全檢查簽證及申報辦法」涉公安檢查之重要函釋

關於民宿申請設立案件，以建築物部分樓層之5間房間變更供作客房使用，有無構成應定期辦理建築物防火避難設施及設備安全檢查簽證申報之規模認定要件乙案

內政部101.9.5內授營建管字第1010808475號函(節錄)

....有關本案所詢經觀光事業主管機關核准登記之民宿場所，其核定客房數達6間以上者，或客房數5間以下之民宿，其建築物樓層規模達6層以上者，應按本法第77條及本辦法前揭條文規定通知該所有權人或使用人依規定期間辦理建築物安全檢查申報事宜。。

● 「公共安全檢查簽證及申報辦法」涉公安檢查之重要函釋

關於民宿申請設立案件，以建築物部分樓層之5間房間變更供作客房使用，有無構成應定期辦理建築物防火避難設施及設備安全檢查簽證申報之規模認定要件乙案

內政部101.9.5內授營建管字第1010808475號函(節錄)

....有關本案所詢經觀光事業主管機關核准登記之民宿場所，其核定客房數達6間以上者，或客房數5間以下之民宿，其建築物樓層規模達6層以上者，應按本法第77條及本辦法前揭條文規定通知該所有權人或使用人依規定期間辦理建築物安全檢查申報事宜。。

.....時間有限。
其餘，請自行參閱講義內容。

第一部.營建法規體系概說

第二部.中央法令涉公安檢查重要函釋說明

第三部.直轄市法規涉公安檢查規定與相關實務

● 臺南市建築物公共安全檢查簽證與申報案件簽證不實認定及懲處作業要點

一、臺南市政府（以下簡稱本府）為落實建築物公共安全檢查簽證與申報制度，提昇專業機構及人員簽證品質，特訂定本要點。

二、本府工務局（以下簡稱工務局）依建築法第七十七條第三項與第四項規定，辦理申報案件之書面查核及申報場所之複查。工務局如查涉有簽證不實案件，應先通知專業檢查人於七日內提出陳述書，再併同下列文件檢送工務局建築物公共安全專案小組（以下簡稱專案小組）審議：

（一）屬申報案件書面查核發現簽證不實者，應檢附簽證不實說明書及申報書原卷。

（二）屬申報場所複查發現簽證不實者，應檢附簽證不實說明書、申報書原卷、檢（複）查紀錄表。必要時，得補充受檢場所照片佐證說明。前項簽證檢查人經合法通知，屆期末提出陳述書者，視為放棄陳述之機會。審議案件涉有重大爭議時，工務局得通知簽證檢查人到場說明。

● 臺南市建築物公共安全檢查簽證與申報案件簽證不實認定及懲處作業要點

三、專案小組由工務局派員組成之，必要時，並得邀請專家學者列席提供諮詢意見。

四、專業機構或人員受託辦理申報案件，有下列情形之一者，為簽證不實，應依建築法第九十一條之一第一款規定處以罰鍰，並副知中央主管建築機關：

- (一) 未依規定之檢查簽證項目執行檢查，情節嚴重。
- (二) 法令引用錯誤，情節嚴重。
- (三) 未依申報場所實際使用現況用途或範圍檢查（含違建），且未於申報書檢查紀錄簡圖附註具體說明。
- (四) 提出不合法令規定之改善計畫，情節嚴重。
- (五) 檢查報告書內檢附不實文件，屬可歸責於專業檢查人。
- (六) 申報場所複查不符規定，仍簽證為合格，情節嚴重。
- (七) 其他違規事項情節嚴重。

● 臺南市建築物公共安全檢查簽證與申報案件簽證不實認定及懲處作業要點

五、專業機構或人員受託辦理申報案件，有下列情形之一者，記缺點一次，一年內累計達三次者，為簽證不實，應依建築法第九十一條之一第一款規定處以罰鍰，並副知中央主管建築機關：

- (一) 未依規定之檢查簽證項目執行檢查，情節輕微。
- (二) 法令引用錯誤，情節輕微。
- (三) 檢查報告書未依規定之選項勾選或應填列之欄位未詳實填寫。
- (四) 提出不符合法令規定之改善計畫，情節輕微。
- (五) 受檢場所檢查不合格項目屬可立即改善事項，仍提出改善計畫。
- (六) 檢查紀錄簡圖未依規定之圖例、符號繪製或標示。
- (七) 申報場所複查不符規定，仍簽證為合格，情節輕微。
- (八) 其他違規事項情節輕微。

●臺南市供公共使用營業場所投保公共意外責任保險自治條例

適用範圍

一、經營舞廳、舞場、酒家、酒吧、特種咖啡茶室、視聽歌唱業、三溫暖業、資訊休閒業、遊樂園業、競技及休閒運動場館業之場所。

二、總樓地板面積達三百平方公尺以上之餐廳或總樓地板面積達五百平方公尺以上之商場（店）或百貨公司。

三、經本府指定營利事業之場所。

保險額度

一、每一個人身體傷亡：新臺幣三百萬元。

二、每一事故身體傷亡：新臺幣一千五百萬元。

三、每一事故財產損失：新臺幣三百萬元。

四、保險期間總保險金額：新臺幣三千六百萬元

● 中央法規標準法第11條

法律不得牴觸憲法，命令不得牴觸憲法或法律，下級機關訂定之命令不得牴觸上級機關之命令。

因此....
上課不能牴觸用餐時間！

建築物公共安全檢查專業檢查人換證回訓講習

建築物防火避難設施檢查實務案例與執行疑義

July, 2016(台灣建築物公共安全協會)

主講：臺南市政府工務局 李慈榮股長

第一部.建築物公共安全申報制度

第二部.法規體系與觀念解說

第三部.常見申報缺失及檢查過當態樣

第四部.複查作業勤前重點說明

建築物公共安全申報制度

請尊重著作權，社會更美好。

●近年建物重大公安事件簡表

年序	地點	場所	死亡人數	受傷人數
80.01.06	台北市	天龍三溫暖	18	7
81.11.21	台北市	神話世界KTV	16	2
82.01.19	台北市	論情西餐廳	33	21
82.05.12	台北市	卡爾登理容院	22	6
83.10.25	台北市	巨星鑽KTV	13	1
84.02.15	台中市	衛爾康西餐廳	64	14
85.07.25	台北市	梅林新娘會館	6	10
85.09.25	內政部頒布-建築物公共安全檢查簽證及申報辦法			
86.02.02	台北市	晴光市場	4	3
86.04.07	內政部頒布-加強建築物公共安全檢查及取締執行要點			
89.04.28	台南市	國花大樓	3	8
98.03.02	臺北市	白雪旅社	7	1
100.03.06	臺中市	A-LA夜店	9	12

公共場所重大火災與重大政策年序表

民國80年代，正是台灣全力發展基礎建設之時，卻接二連三發生了重大建築物公共安全傷亡事件，除了造成無數家庭悲劇外，更引爆了潛伏已久的問題——建築物公共安全。



● 未來建築物公共安全深化管理方向

防火
避難

室內
裝修

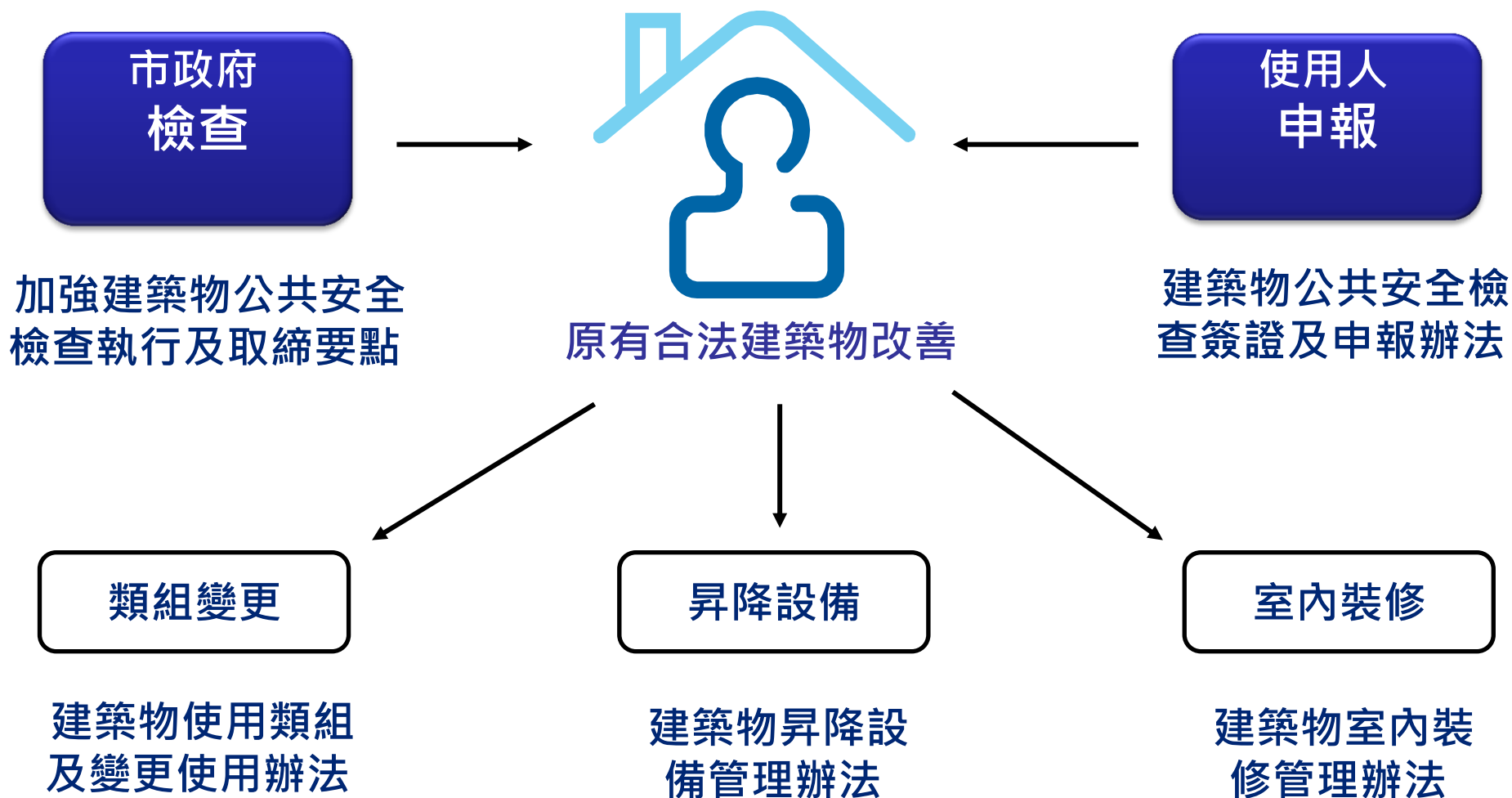
結構
耐震

外牆
安全

建築物公共安全申報制度

請尊重著作權，社會更美好。

● 既有建築物公共安全管理制度的圖解



建築物公共安全申報制度

請尊重著作權，社會更美好。

●加強建築物公共安全檢查執行及取締執行要點



☐ 建築物公共安全檢查 編號：_____

☐ 消防安全檢查 編號：_____

不合格場所

本告示不得擅自撕毀或遮蔽，違者將依法究辦。

中華民國 年 月 日

縣(市)政府 提醒您 洽詢電話 _____

- (一) 依本法第七十七條第二項規定檢查不合格。
- (二) 未依本法第七十七條第三項規定辦理建築物 公共安全檢查簽證及申報。
- (三) 檢查簽證合格項目，依本法第七十七條第四項規定複查不合格。
- (四) 提具改善計畫之檢查簽證項目，未依規定期限改善並完成申報手續。
- (五) 檢查簽證結果為不合格，未依規定期限完成申報手續。

前項營業場所不合格告示之格式及內容如附圖，如違反消防安全規定者，其格式及內容亦同。

建築物公共安全申報制度

請尊重著作權，社會更美好。

● 建築法及建築物公安檢查申報辦法

◎ 指定申報人 - 建築法第77條、第91條

供公眾使用之建築物，應由建築物**所有權人、使用人**定期委託中央主管建築機關認可之**專業機構或人員**檢查簽證，其檢查簽證結果應向當地主管建築機關申報。

未依規定辦理建築物公共安全檢查簽證或申報者。處建築物所有權人、使用人新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰.....，得連續處罰，並限期停止其使用。

有供營業使用事實之建築物，其所有權人、使用人違反第七十七條第一項有關維護建築物合法使用與其構造及設備安全規定致人於死者，處一年以上七年以下有期徒刑，得併科新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰金；致重傷者，處六個月以上五年以下有期徒刑，得併科新臺幣五十萬元以上二百五十萬元以下罰鍰。

● 建築法及建築物公安檢查申報辦法

◎ 指定檢查人

-建築法第91條、建築物公共安全檢查專業機構及專業檢查人認可要點第2點

建築物公共安全檢查申報人應委託領有內政部核發認可證之專業機構或依法登記開業建築師、執業技師之專業檢查人，依建築物公共安全檢查簽證及申報辦法規定辦理建築物公共安全檢查及簽證工作。

非依法登記開業建築師、執業技師之專業檢查人，由專業機構聘用辦理建築物公共安全檢查及簽證工作。

辦理第七十七條第三項之檢查簽證內容不實者。允許他人假借其名義辦理第七十七條第三項檢查簽證業務或假借他人名義辦理該檢查簽證業務者。處建築師、專業技師、專業機構或人員、新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

建築物公共安全申報制度

請尊重著作權，社會更美好。

● 建築法及建築物公安檢查申報辦法

◎ 指定場所

A類：公共集會類	B類：商業類
C類：工業、倉儲類	D類：休閒、文教類
E類：宗教、殯葬類	F類：衛生、福利、更生類
G類：辦公、服務類	H類：住宿類

◎ 指定期日

概依建築物面積、樓層、規模分別規定1至4年不等之頻率實施檢查，並依下列指定期間辦理申報：

第一季：A類、H類

第二季：B類

第三季：C類、D類、E類

第四季：D類、F類、G類

● 建築法及建築物公安檢查申報辦法

◎ 複查制度

- 1.內政部「建築物公共安全檢查簽證申報案件抽複查作業原則」明定抽複查比率及執行原則。
- 2.各縣市執行係依預算編列額度決定抽複查數量。抽查對象由政風室抽籤決定。偶有配合政策納為抽複查重點查察對象。
- 3.複查不合格後續處置/建築物公共安全檢查申報案件簽證不實懲處作業要點。

建築物公共安全申報制度

請尊重著作權，社會更美好。

● 建築法有關「公安檢查」名詞差異對照

	【檢查簽證】	【複查】	【檢查】
實施者	專業檢查人	建管/專業團體	建管
法律依據	建築法 第77條第3項	建築法 第77條第4項	建築法 第77條第2項
執行辦法	建築物公共安全檢查簽證及申報辦法	直轄市、縣(市)主管 建築機關辦理建築物 公共安全檢查申報案件 複查作業原則	加強建築物公共安全檢查執行及取締要點
實施時機	申報期間	申報後一定期間內	隨時
檢查性質	技術簽證	技術復核	行政督導
檢查項目	防火避難設施類10項 及設備安全類6項。	防火避難設施類10 項及設備安全類6項 。	以防火避難設施類為主。
驗證方法	現場測量，繪製簡圖， 並依建築技術規則及營 建署制頒書表驗證現況 。	現場抽驗「檢查簽證 」內容。	現場目視有無堆置雜物或明 顯損壞致生妨礙逃生避難情 形。

建築物公共安全申報制度

請尊重著作權，社會更美好。

●建築物公共安全檢查簽證項目表

項次	檢查項目	備註
(一)防火避難設施類	1.防火區劃	一、辦理建築物公共安全檢查之各檢查項目，應按實際現況用途檢查簽證及申報。 二、供H-2組別集合住宅使用之建築物，依本表規定之檢查項目為直通樓梯、安全梯、避難層出入口、昇降設備、避雷設備及緊急供電系統。
	2.非防火區劃分間牆	
	3.內部裝修材料	
	4.避難層出入口	
	5.避難層以外樓層出入口	
	6.走廊（室內通路）	
	7.直通樓梯	
	8.安全梯	
	9.屋頂避難平臺	
	10.緊急進口	
(二)設備安全類	1.昇降設備	
	2.避雷設備	
	3.緊急供電系統	
	4.特殊供電	
	5.空調風管	
	6.燃氣設備	

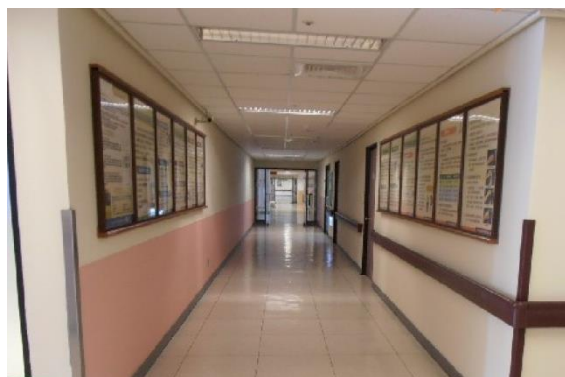
建築物公共安全申報制度

請尊重著作權，社會更美好。

● 建築物公共安全檢查項目(防火避難類10項)



防火區劃
非防火區劃分間牆



內部裝修材料
走廊



緊急進口



避難層出入口
避難層以外樓層出入口



安全梯
直通樓梯



屋頂避難平台

建築物公共安全申報制度

請尊重著作權，社會更美好。

● 建築物公共安全檢查項目(設備安全類6項)



緊急供電系統



避雷設備



昇降設備



特殊供電



空調風管

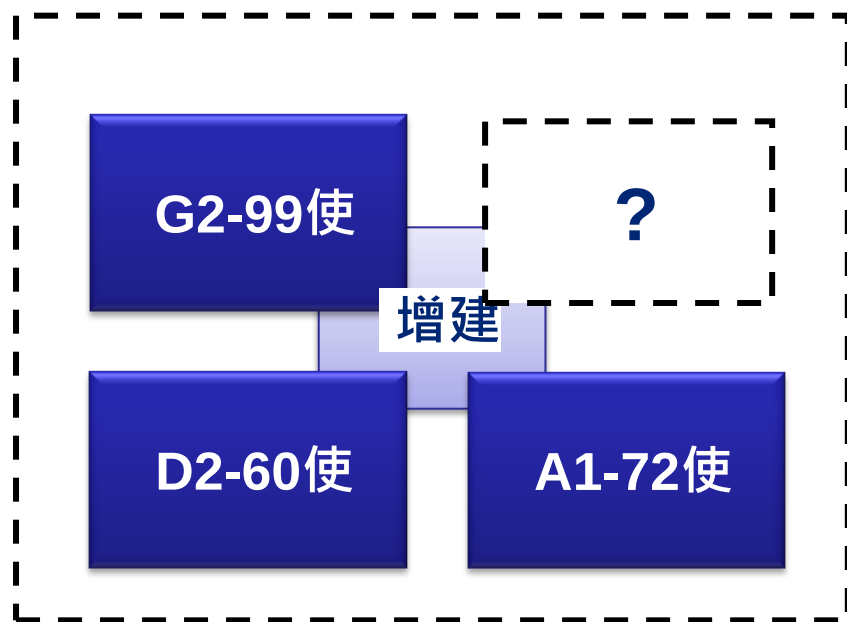


燃燒設備

建築物公共安全申報制度

請尊重著作權，社會更美好。

● 建築物申報頻率(年度)認定原則-(學校、機關)



同一基地合併申報

主用途認定？



同一基地分別申報

有無達申報規模？

第一部.建築物公共安全申報制度

第二部.法規體系與觀念解說

第三部.常見申報缺失及檢查過當態樣

第四部.複查作業勤前重點說明

● 公安檢查前置作業

Confirm

申報規模

申報範圍

申報類組

檢查標準

申報規模

什麼是申報規模？

簡單的說。係指依建築物之使用面積、使用類組等客觀事實，來判定是否達到應申報之標準。

什麼是申報方式？

在產權及用途日趨複雜的現代建築物，因應使用型態而有不同的申報方式，但實務上建築物不會只有一種用途，也不會只有一個所有權人或管理單位，因此衍生出的每一種管理組合，都可能會影響申報規模的認定，其策略組合如下：

- 1.分別檢查，合併申報。
- 2.合併檢查，分別申報。
- 3.分別檢查，分別申報。

法規體系與觀念解說

請尊重著作權，社會更美好。

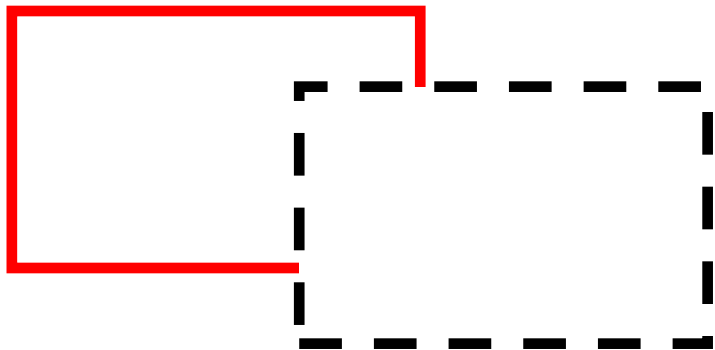
● 申報方式簡表

組合樣態	申報主體	申報客體	申報規模
「同一所有權人」供「二類組以上」	由所有權人或使用人共同或個別就其應申報範圍完成檢查後合併申報。	整幢	以該幢各類組樓地板面積分別合計之。並以達申報規模之類組中最高申報頻率為之。
「同一類組」分屬「不同所有權」	各所有權人或使用人「得就其應申報範圍」採共同或個別方式完成檢查後合併申報。	整幢	以該幢建築物總樓地板面積計之。
「二類組以上」分屬「不同所有權」	同年度應申報之類組，其所有權人或使用人得就申報範圍，共同以最高申報規模類組之申報期間完成檢	各類組	以該幢各類組樓地板面積分別合計之。若有類組達申報規模者，同類組之所有權人或使用人應依該類組之申報頻率辦理申報。

申報範圍

什麼是申報範圍？

申報範圍即是現況使用範圍，檢查標的除依使用執照核准圖或立案核准圖外，更需注意現況有無擴大使用之部分。明確的界線畫分，除避免遭到簽證不實的懲處，並有助於日後檢查人責任的分際。



➤ 與規模、標準、管理劃分有關之情形(常見)

- 1.同幢建築物有二種以上類組並分別達到申報規模，非區劃個別申報不足以釐清檢查結果或維護責任者。
- 2.同幢建築物雖屬同類組，但部分樓層採「性能式設計」，無法適用同一檢查標準者。
- 3.同幢建築物有二家以上立案社福機構，非區劃個別申報不足以釐清檢查結果或維護責任者。

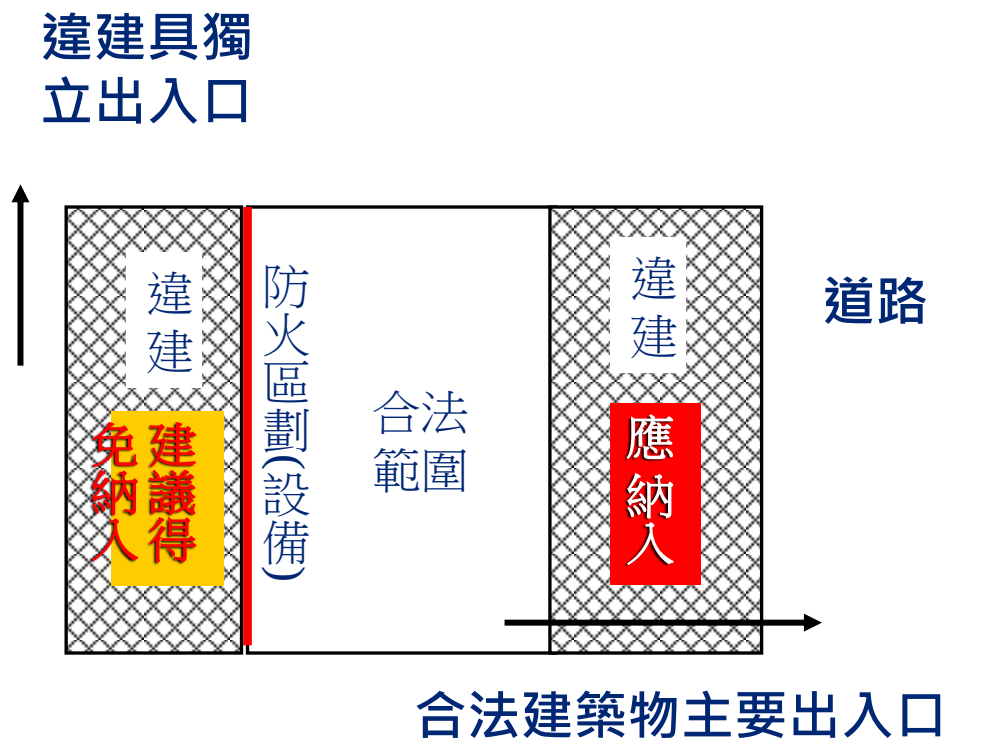
➤ 與主從用途劃分有關之情形 (少見)

- 1.建築物主用途及從屬用途，係指符合建築物使用類組及變更使用辦法第六條第一項但書及附表五（建築物主從用途關係表）規定者。
- 2.檢查項目：
 - (1)對應之使用類組具有主從用途關係。
 - (2)從屬用途範圍之所有權應與主用途相同。
 - (3)從屬用途樓地板面積不得超過該使用單元樓地板面積之五分之二。
 - (4)同一使用單元內主從空間應相互連通。

➤ 與違建劃分有關之情形

1. 水平違建：

以具有一小時以上防火時效之牆壁、樓板、防火門窗等防火構造及設備區劃分隔，區劃分隔，否則仍應依現況納入檢查範圍。 ※以上仍應配合各縣市違章處理政策辦理。



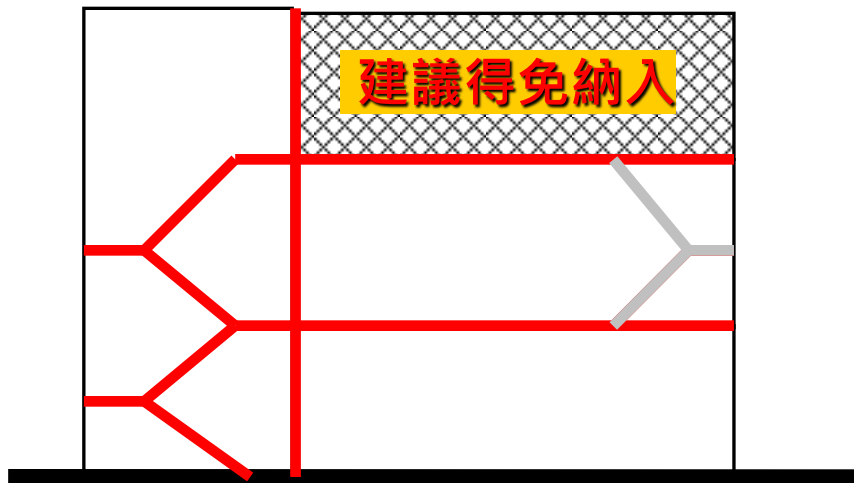
◎合併納入可能涉及檢查項目應依現況核實檢討，倘經檢查有不合格項目，不宜提改善計畫。應自行拆除或改善至符合現行法規標準。

➤ 與違建劃分有關之情形

2.垂直違建：

以且以具有一小時以上防火時效之牆壁、樓板、防火門窗等防火構造及設備區劃分隔，區劃分隔，否則仍應依現況納入檢查範圍

- ※以上仍應配合各縣市違章處理政策辦理。



除5樓以上供A1,B1,B2用途外，
以防火樓板,防火門區劃之情形。

◎合併納入可能涉及檢查項目應依現況核實檢討，倘經檢查有不合格項目，不宜提改善計畫。應自行拆除或改善至符合現行法規標準。



與違建劃分有關之情形

3.合法建築物附建之違章建築

申報書備註該建築物之違建範圍，另依違建處理程序辦理。檢查項目如有不合規定者，由檢查人提具改善計畫申報。《節錄-內政部90.11.20台內營字第9067311函》※以上應配合各縣市違章處理政策辦理。





與違建劃分有關之情形

4.整幢違建：

原則上不適用檢查申報，應由主管機關另依違章建築處理辦法處理。 ※以上應配合各縣市違章處理政策辦理。



申報類組

什麼是申報類組？

按建築物使用類組變更使用辦法第2條附表定義，將建築物概分為公共集會類、商業類、工廠類、文教休閒類、宗教類、衛生福利類、辦公服務類、住宿類。各類下細分各組別，組下訂有使用項目例舉，除了少部分需特別留意法規函釋外，原則上大部分類組均可按圖索驥。又申報類組決定檢查頻率及檢查標準，不可誤用。

八類23組

➤ 建築物類組認定原則

1. 依使用執照登載用途：

例：使用執照或最近一次變更使用執照。合法建築物均得由縣市主管建築機關查詢得知其使用執照，及其核准使用類組、樓地板面積、建造時期等重要基本資訊。理論上，每個場所的使用類組均應與使用執照或最近一次變更使用執照相符，因此大部分的建築物都可以參依該核定用途為申報類組。惟類組定義實施前核發之使照用途，例：雜貨店、工寮、派出所等未定義類組，仍應洽該縣市建管機關認定。

建築物使用執照

➤ 建築物類組認定原則

2. 依現況用途：

例：補習班、幼兒園、旅館、飲酒店等領有立案許可或商業登記者。

新聞處-電影院(A1)

建設局-網咖(D1)、電子遊戲場(B1)、工廠(C1或C2)。

體育處-保齡球館、室內溜冰場、室內游泳池(D1)

教育局-補習班(D5)、幼兒園(F3)、圖書館等社教設施(D2)、小學(D3)、國中(D4)。

觀光局-旅館(B4)、民宿(H1或H2)。

衛生局-醫院(F1)、護理之家機構（一般護理之家、精神護理之家）、產後護理機構、屬於老人福利機構之長期照顧機構（長期照護型）、長期照顧機構（失智照顧型）等類似場所。(F1或H1)

社會局-身心障礙福利機構、身心障礙者職業訓練機構等類似場所。啟智（聰、明）學校、盲啞學校、益智學校。日間型精神復健機構。(F1、F2、H1、H2)；兒童及少年安置教養機構、幼兒園、幼兒園兼辦國民小學兒童課後照顧服務、托嬰中心、早期療育機構等類似場所。(F3)。

民政局-寺（寺院）、廟（廟宇）、教堂（教會）、宗祠（家廟）、宗教設施(E)殯儀館、禮廳、靈堂、供存放骨灰（骸）之納骨堂（塔）、火化場等類似場所。(E)。

金管會-含營業廳之下列場所：金融機構、證券交易場所、金融保險機構、合作社、銀行、證券公司（證券經紀業、期貨經紀業）、票券金融機構(G1)、不含營業廳之下列場所：金融機構、證券交易場所、金融保險機構、合作社、銀行、證券公司（證券經紀業、期貨經紀業）、票券金融機構(G2)。

➤ 建築物類組認定原則

3.依部頒函釋：

例：.....對於各目的事業主管機關依其主管法規及權責認定有提供特定人短期住宿事實而通報之場所，主管建築機關自得命其所有人或使用人依據本辦法有關H-1類組之規定.....(內政部100.11.21內授營建管字第1000809900號函)

例：「供低密度使用人口運動休閒之場所」歸屬於D-1類組，其使用項目舉例包括「..健身休閒中心、美容瘦身中心等類似場所..」。有關本案所稱「美容瘦身中心」如非屬提供作為運動休閒場所使用，應視其場所區隔（包廂）情形，比照前揭理髮（理容）場所、按摩場所及美容院等使用項目，依本辦法上開條文規定認定歸組。(內政部100.9.26內授營建管字第1000808342號函)

例：.....經查『傳統整復推拿業』，係屬運用手技針對人體肌肉骨骼施以物理性之刺激，其目的在紓解筋骨、消除疲勞，屬於民俗調理範疇，而有別於醫療行為，.....是本案所詢依行政院衛生署訂頒「民俗調理之管理規定事項」、「傳統整復推拿人員執業管理要點」等規定從事傳統整復推拿服務之場所，若未將場所加以區隔且非包廂式者，該場所應歸屬於G3使用類組。(內政部101.11.28內授營建管字第1010811369號函)

➤ 建築物類組認定原則

4.與使用面積、型態、樓層規模有關

觀眾席面積：

A1類與D2類：

觀眾席面積在二百平方公尺以上或以下之下列場所：體育館（場）及設施、音樂廳、文康中心、社教館、集會堂（場）、社區（村里）活動中心等類似場所。

樓地板面積：

B3類與G3類：

樓地板面積在五百平方公尺以上或以下之下列場所：店舖、當舖、一般零售場所、日常用品零售場所等類似場所。樓地板面積在三百平方公尺以上或以下之下列場所：餐廳、飲食店、飲料店（無陪侍提供非酒精飲料服務之場所，包括茶藝館、咖啡店、冰果店及冷飲店等）等類似場所。

B4類與E1類：

樓地板面積在五百平方公尺以上或以下之下列場所：招待所、供香客住宿等類似場所。

F1類與H1類：

樓地板面積在五百平方公尺以上或以下之下列場所：護理之家機構（一般護理之家、精神護理之家）、產後護理機構、屬於老人福利機構之長期照顧機構（長期照護型）、長期照顧機構（失智照顧型）等類似場所。

F1類與G3類：樓地板面積在一千平方公尺以上或以下之診所。

法規體系與觀念解說

請尊重著作權，社會更美好。

病床數、客房數：

F1類與G3類：

設有「十床病床」以上或以下之下列場所：醫院、療養院等類似場所。

H1類與H2類：

客房數六間以上或以下之民宿。

包廂：

B1類與G3類：

理髮（理容）場所（將或未將場所加以區隔或包廂式為人理髮理容之場所）、按摩場所（將或未將場所加以區隔或包廂式為人按摩之場所）。

公害：

C1類與C2類：具公害或未具公害之工廠。

營業大廳：

G1類與G2類：含營業廳或不含營業廳之下列場所：金融機構、證券交易場所、金融保險機構、合作社、銀行、證券公司（證券經紀業、期貨經紀業）、票券金融機構、電信局（公司）郵局、自來水及電力公司之營業場所。

法規體系與觀念解說

請尊重著作權，社會更美好。



按摩場所：(參閱北市都建字第10263922800號函)

B1類：

- a. 除視障按摩業外，營業範圍以固定隔屏或分間牆加以區隔成包廂型式，且包廂出入口設有門扇者。
- b. 建築物樓地板面積超過150m²，其營業範圍以固定隔屏或分間牆加以區隔，各居室出入口未設置門扇者。(得設置垂簾或布幕)

G3類：

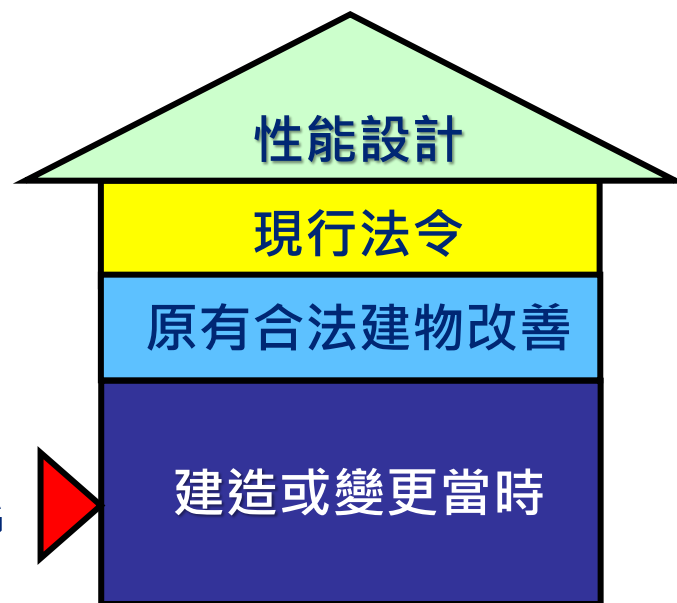
- a. 經營視障按摩業者。
- b. 營業範圍採開放式無隔間，或僅以拉簾、布幕區隔者。
- c. 建築物樓地板面積未達150m²，其營業範圍以固定隔屏或分間牆加以區隔，各居室出入口未設置門扇者。(得設置垂簾或布幕)

檢查標準

什麼是檢查標準？

合格標準的訂定，理論上係以科學的統計方法演繹而來，建築物公共安全檢查的合格標準，原則上係按建造當時或變更使用執照當時法令檢討，也就是以當時建築設計的法規為合格標準。事實上，建築物經過長時間的使用，現況是否仍保持當初的模樣？又，縱使現況仍保持當時模樣，但準據法規，是否也會與時俱進提高標準？因此，為務實考慮「現行法規」與「過去法規」的標準落差，故制度上係因應法規時期之差異，而有對應之安全檢查標準，以符合實際。

SETTING



● 重要解釋函令

未領使照供公眾合法建築，辦理公安簽證應依現行法令檢討

合法建築物未取得使用執照前，其實際現況用途如經貴局認定已達「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」第3條附表1所示申報規模條件者，應依本法第77條第3項及上開辦法規定通知該建築物所有權人、使用人定期辦理防火避難設施及設備安全檢查申報事宜。另公共安全檢查之各檢查項目，應依本部發布「建築物防火避難設施及設備安全檢查報告書表」所訂之現行建築技術規則有關規定辦理，併予指明。《內政部103.2.11內授營建管字第1030081212號函》

● 重要解釋函令

領有變更執照或免變備查，其公安檢查項目之執行原則。

領有變更使用執照之建築物，其建築物公共安全檢查簽證申報之檢查項目，自應符合經核准之變更使用圖說之規定；至於未變更項目，自應符合原核准圖說之規定。另依規定免辦理變更使用執照之建築物，其檢查項目，自應符合原核准圖說之規定。《內政部96.05.01內授營建管字第0960055933號》

● 重要解釋函令

新領得變更使用執照當年仍應 辦理公安申報。

依「建築物使用類組及變更使用辦法」規定之檢討項目，無法全部涵括公安檢查簽證範圍，且二者適用法源不同。是以新領得變更使用執照之建築物，不再適用當次或1年內免申報之規定。《節錄營建署91.12.2營署建管字第0912919450函》

特種建築物適用申報原則

特種建築物除涉及「國家機密」者外，應依建築法第77條辦理公安檢查及申報。《節錄-內政部99.12.16內授營建管字第0990810764函》

● 室內裝修合格證之特別規定

內部裝修材料檢查項目之查核

1. 檢查簽證標準：

由專業檢查人查明建築物之**現況用途**及其**裝修行為時點**後，依「建築物防火避難設施及設備安全檢查報告書表（下稱本檢查報告書）」（F2-1-3表）所示各法令適用期間之規定核對簽證。

2. 應檢附室內裝修合格證明文件之情節：

建築物公共安全檢查申報場所經查有裝修行為且屬各直轄市、縣（市）主管建築機關依本部85年5月29日發布施行之「建築物室內裝修管理辦法」，**開始受理人民申請**裝修審查許可後所為者，應於申報時檢附室內裝修合格證明文件憑核。未附室內裝修合格證明文件者，應提具改善計畫（本檢查報告書F2-1-2表）並依主管建築機關核定期限補辦裝修審查許可手續。

● 室內裝修合格證之特別規定

適用室裝證明簡化措施之情形

1.裝修材料經專業檢查人檢查簽證結果為符合規定，因未領有室內裝修合格證明文件而提具改善計畫者。

2.因裝修材料不符合檢查規定而提具改善計畫者：

(1)屬非防火區劃分間牆、居室、走廊、樓梯部分之天花板、牆面、隔屏等裝修材料之汰舊換新，無涉分間牆、隔屏、天花板構造、位置之變更情事。

(2)裝修材料之改善需調整或變更分間牆、隔屏、天花板構造及位置者。

第一部.建築物公共安全申報制度

第二部.法規體系與觀念解說

第三部.常見申報缺失及檢查過當態樣

第四部.複查作業前重點說明

➤ 與申報範圍有關之錯誤

- ◆ 依一定規模以下免辦立案之補習班與住家樓層無防火區劃，卻逕為認定「非屬申報範圍」，未納入檢查範圍。
- ◆ 複合大樓各樓層專有部分未採合併申報者，未將共有部分納入檢查範圍。(公共部分業已由管委會檢查申報除外)

➤ 與改善計畫有關之缺失

- ◆ 前次申報缺失項目未見改善，下次申報時仍以「同項目、同位置」提改善計畫申報，以拖待變？且改善計畫未經申報人簽章確認？
- ◆ 改善期限計畫書內之改善方式，檢查人未核實填寫合法之改善代碼(A1~A8)？且改善期限應由「主管機關」依改善難易程度核定，非由檢查人自行核給。

➤ 與檢查標準有關之錯誤

- ◆ 現況用途與核准用途不符者，未依「現行法令」標準檢討辦理。(符合一定規模以下免辦變更使用之規定除外)
- ◆ 實施建築管理前已建造完成之合法建築物，供公眾使用未依「現行法令」標準檢討辦理。(非供公眾使用建築除外)
- ◆ 已依原有合法建築物防火避難設施及消防設備改善辦法公告之項目，未依其公告項目標準檢討。
- ◆ 同基地有二「幢」以上且分屬不同類組或建造年代者，未按其類組或建造年代，分別「適用當時法規」檢討後申報。

➤ 與類組適用有關之錯誤

- ◆ A1與D2類組誤用。(觀眾席面積超過200m²？所指為何？)
- ◆ C1與C2類組誤用。(大工廠？小工廠？動力數？公害？)
- ◆ A2與C2類組誤用。(車站？車庫？倉庫？倉儲？)
- ◆ B1與B3類組誤用。(投幣式卡拉ok？封閉式包廂？開放式包廂？有賣酒？沒賣酒？酒家？酒店？Piano bar？小吃店？)
- ◆ D1與B1類組誤用。(瘦身美容？民俗刀療？護膚中心？)
- ◆ F3與G3類組誤用。(病床數？病房面積？插2管？插3管？)

常見申報缺失及檢查過當態樣

請尊重著作權，社會更美好。

➤ 與申報年度有關之錯誤

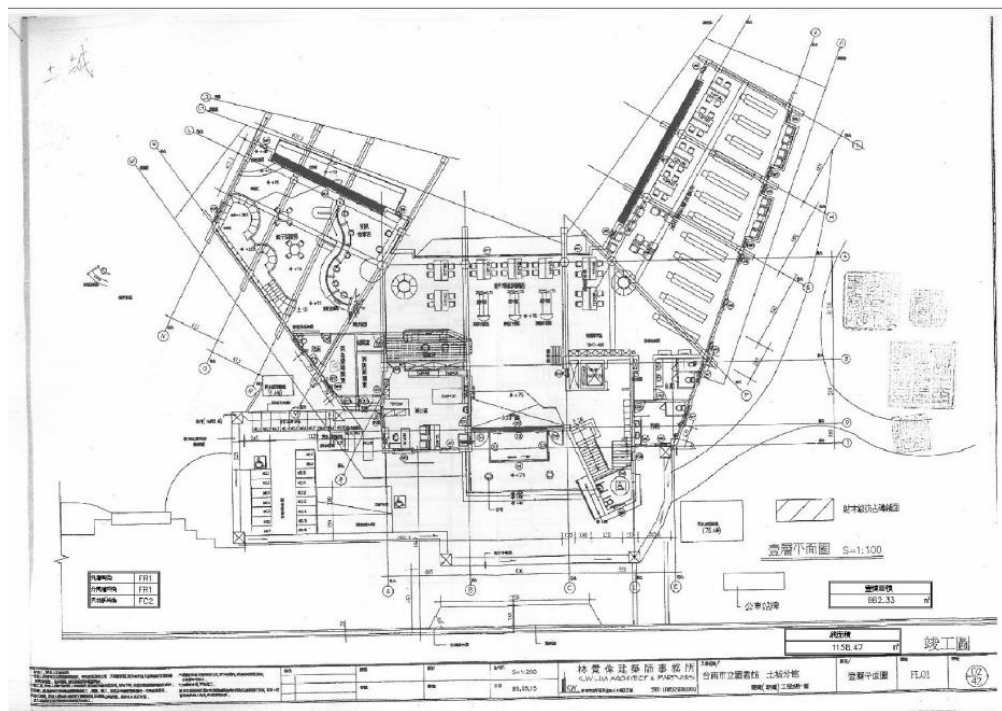
- ◆ 首次申報案件：申報期內以當次為申報年度，未在申報期內以前次申報年度為之。(例：G類F類，103.1申報，仍屬102年度案件。)
- ◆ 遭查獲未申報案件：申報期內以當次為申報年度，未在申報期內以前次申報年度為之。至有無漏未申報之適法處置，由各該主管建築機關依事實核處。
- ◆ 核退或改善重報案件：原申報案件經核退或改善後重新申請復核時(限同一申報人)，已逾原申報期限但未屆下次申報期間，以原申報案之申報年度認定之；已屆下次申報期間，得併同當年度申報，惟限各該主管機關核定期限內且以該次申報合格者為限。

常見申報缺失及檢查過當態樣

請尊重著作權，社會更美好。

➤ 與簡圖繪製有關之缺失

- ◆ 將原設計圖直接貼上或未按標準圖例繪製，致辨識不易。
- ◆ 應設防火區劃場所，未按標準圖例繪製(重實線)，致辨識不易。



常見申報缺失及檢查過當態樣

請尊重著作權，社會更美好。

➤ 與現況照片拍攝有關之缺失

- ◆將一般斷路器當漏電斷路器，或未經檢查確認，逕以「分電盤」代替之。
- ◆未依規定「每一檢查項目」至少檢附一張以上照片。但如同一張照片能清楚顯示各檢查項目者，經註明檢查項目後得併用之。
- ◆現況照片實為「走廊」，卻標註為「通道」、「走道」等非法定檢查項目。



➤ 與現況照片拍攝有關之缺失

- ◆ 裝修行為時點判斷錯誤(60年使照、102年變使)，致誤用法令適用期間。
- ◆ 申報場所查有裝修行為且屬各直轄市、縣（市）主管建築機關依內政部85年5月29日發布施行之「建築物室內裝修管理辦法」，開始受理人民申請裝修審查許可後所為者，未於申報時檢附室內裝修合格證明文件憑核。未附室內裝修合格證明文件者，應提具改善計畫（本檢查報告書F2-1-2表）並依主管建築機關核定期限補辦裝修審查許可手續。

常見申報缺失及檢查過當態樣

請尊重著作權，社會更美好。

➤ 與現場檢查有關之缺失

◆ 未依實際使用範圍委託申報

申報場所擴大面積至隔鄰戶或現場有室內梯連通至樓上或地下室，但僅申報地面層，未依現況申報。(補習班常見缺失)

◆ 動態事項違規

- 1.安全梯防火門或緊急用升降設備設置「電磁鎖」，妨礙緊急避難及消防救災。(高級辦公大樓、高級住宅)
- 2.原核准為貯藏室擅自變更為包廂使用，致步行距離或走廊寬度檢討不符規定。(KTV、旅館、護理機構)
- 3.走廊、安全梯間、排煙室等逃生避難動線堆置貨品、雜物或桌椅，妨礙逃生避難。或自動防火捲門下方設桌、櫃營業，致妨礙設備正常啟降。(大型百貨)

➤ 與現場檢查有關之缺失

◆ 簡圖內容與現況不符

- 1.現場有自動灑水及排煙設備，緊急供電系統卻勾註「無此項設施」。
- 2.現場樓梯遭封閉確標註為房間、防火門開門方向與簡圖不符、走廊實側寬度與申報書尺寸不符。
- 3.違章建築未以防火區劃與合法範圍區劃分隔，且未依現況納入檢查範圍並加註使用面積。(或依各縣市規定)

◆ 檢附文件不實

- 1.現場為易燃材料裝修，惟現場查無刷塗防火漆之跡象，卻提出防火塗料出廠證明。或未依室裝規定提出完整施工過程記錄。(或依各縣市規定)
- 2.專業檢查人未親自到場檢查，卷附文件係合成編修。
- 3.卷附之照片、簡圖沿用往年申報資料，未詳實至現場檢查紀錄，致與現場實況有明顯差異。

➤ 與現場檢查有關之缺失

◆法令見解錯誤

1. B2類組未檢討樓梯總寬度(受檢場所有3座直通樓梯，擅自封閉其中1座)，誤以為2座樓梯「總寬度」已足夠。
2. 木質櫥櫃兼做固定隔屏使用，誤判為家具非屬室內裝修範圍。
3. 誤認任何場所(如使用燃燒設備之房間)、排煙室、安全梯間區劃面積未達100m²者，裝修材料均不受限制。
4. 誤認設有自動灑水及排煙設備，分間牆構造得不受限制。
5. 誤認為任何居室空間(如使用燃燒設備之房間、11層以上建築)，裝修材料均得以耐燃三級檢討。
6. 受檢場所有自動灑水設備，但無排煙設備，室內裝修卻免檢討。

➤ 與現場檢查有關之缺失

◆ 其他現場檢查常見缺失

1. 防火門自動復歸裝置(門弓器或地絞鏈)年久失修或未設置或設置打開後無法復歸之「有停地絞鏈」，致無法正常復歸。
2. B3類組之廚房區劃不完整(送菜口未區劃)。
3. 設備管線或空調風管貫穿防火區劃，周圍孔隙未做防火填塞或防火閘門。
4. 現場檢查未發覺安全梯排煙室已變更為居室使用。或安全梯防火門擅自變更材質(木門、玻璃門)。
5. 室內不當隔間致步行距離或重複步行距離不符規定。
6. 緊急用升降機無法通達申報樓層各居室空間，或設置電子鎖。
7. 戶外招牌廣告未裝設漏電斷路器。
8. 緊急進口尺寸、數量不符規定或其替代性窗戶遭廣告物或內部裝修遮蔽。

➤ 現場複查前確認事項

1.申報類組是否正確？

2.申報標準是否正確？

3.申報範圍是否如實？

申報案件複查作業重點參考

請尊重著作權，社會更美好。

➤ 現場複查執行時重點

- 1.達雜項規模之戶外廣告招牌有無裝設「**漏電斷路器**」。
- 2.設有灑水、排煙之場所，有無設置「**緊急供電**」設備。
- 3.防火門「**自動復歸裝置**」是否損壞或未設置，致無法復歸。
- 4.「**緊急進口**」或替代性窗戶有無遭廣告物或內部裝修遮蔽。
- 5.室內裝修材料有無「**易燃材料(泡棉)**」。

◎其他未列入本次重點之法定檢查項目，仍得依現場實際情形逕行複查。

第一部.建築物公共安全申報制度

第二部.法規體系與觀念解說

第三部.常見申報缺失及檢查過當態樣

第四部.案例分析



這是個適於人們
做夢、幹活、戀愛、結婚，悠然過日子的好地方。



粉絲專頁 搜尋【建築小學堂】



簡報結束，謝謝指教！