

壹、入門基礎篇

問 01：為什麼要實施室內裝修管理制度？住宅是否也要納入管理？

答：雖然建築物興建過程得將內部裝修材料併同建築執照申請，但是絕大多數的室內裝修行為，均是在建築物興建完成並領得使用執照後才開始施作，而不當的室內裝修，往往影響原有建築物的防災功能，甚至妨害或破壞建築物的主要構造【詳問 22】、防火避難設施【詳問 24】與防火區劃【詳問 23】而肇生災害，影響建築物正常使用與公共安全甚鉅。因此，對室內裝修行為與相關業者確有建立制度加以管理的必要。有鑒於此，政府於民國 84 年 8 月修正建築法，增訂第 77 條之 2，明定「供公眾使用建築物」【詳問 10】及內政部指定的「非供公眾使用建築物」【詳問 11】室內裝修必須申請審查許可，而內政部並依同法條之授權，於 85 年 5 月 29 日訂頒了「**建築物室內裝修管理辦法**」據以管理。

室內裝修的管理對象，除了一般消費場所外，按內政部 99.3.3 台內營字第 0990801045 號令修正發布「**供公眾使用建築物範圍**」，6 層以上之集合住宅即屬供公眾使用建築物。據此，本市轄區內 6 層以上的集合住宅，其室內裝修當依法申請審查許可。

另外，內政部於 96 年 2 月 26 日以台內營字第 0960800834 號令指定「非供公眾使用建築物」之集合住宅及辦公廳，除建築物之地面層至最上層均屬同一權利主體所有者以外，其任一戶有下列情形之一者，仍應申請建築物室內裝修審查許可：

- (一) 增設廁所或浴室。
- (二) 增設 2 間以上之居室造成分間牆之變更。



▲ 樓層數 6 層以上的集合住宅為供公眾使用建築物，其中任一樓層室內裝修，均應申請審查許可。

問 02：為什麼要申請室內裝修審查許可？

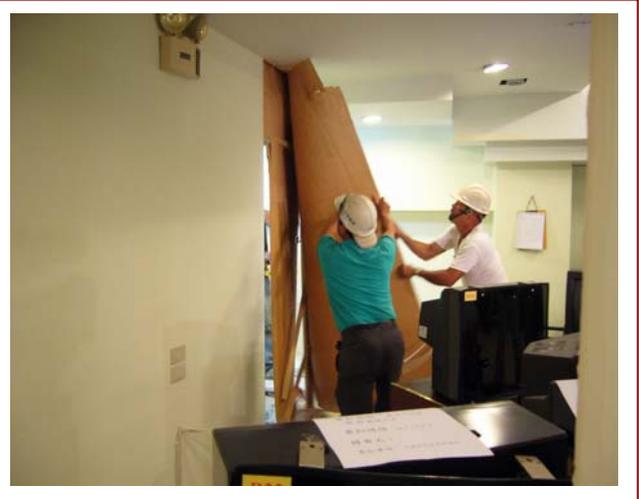
答：由於室內裝修攸關市民生命財產安全甚鉅，舉凡「供公眾使用建築物」或內政部指定之「非供公眾使用建築物」室內裝修，即應依法申請審查許可。因此，申請室內裝修審查許可，不僅是遵行法令規定的責任義務，綜觀整體制度推動之目的，列舉室內裝修應申請審查許可的十大理由如下：

一、避免遭受罰鍰處分或強制拆除

按建築法的規定，建築物室內裝修倘未依規定申請審查許可，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。因此，只要遵守法令申請室內裝修審查，即可免除被**主管建築機關**（臺北市政府都市發展局）查獲而遭受處罰的風險。室內裝修雖在室內作業，但仍難免產生施工噪音、振動或工程廢棄物等污染，市府一旦接獲市民檢舉即會派員現場勘查，如有發現具體違規事證，即可依相關法規查處，甚若發現涉有妨害公共安全情節嚴重者將執行強制拆除，以遏止不法。

二、降低發生火災的機率

綜觀國內許多大型火災案例，分析個案釀成鉅災的原因，往往係因室內採用大量的易燃材料裝修而增添火災負荷，當然，類此場所的室



▲ 營業場所違規裝修並以易燃板材隔間，遭主管建築機關強制拆除案例



▲ 室內因大量採用易燃材料裝修而釀成鉅災案例

內裝修過程，均未按照法定程序辦理審查許可。依照「建築物室內裝修管理辦法」的規定，室內裝修材料及分間牆構造除須符合「建築技術規則」規定外，涉及消防設備變更者，尚須經消防主管機關審查。因此，依法申請室內裝修審查許可的案件，均須採用檢討符合規定的「防火材料」【詳問 27】及「防焰物品」【詳問 42】設計施工，這些經政府機關檢測合格的產品，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，縱然發生火災也不至於產生大量有毒的濃煙，對室內人員的生命財產能獲得高度的安全保障。

三、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情事，實務上屢見規避室內裝修審查案件，經市民檢舉後，主管建築機關（臺北市政府都市發展局）勘查結果，發現除了違反法令規定的行政程序外，常涉有「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」等情事。類此情形，建管單位勢將援引建築法查處，並勒令裝修住戶限期改善，情節嚴重者，尚須回復原狀、修復補強，必要時請裝修住戶委託專業公會辦理結構安全鑑定。對裝修住戶而言，抱持僥倖心態規避申請審查許可，只是徒費金錢及時間。



▲ 火警探測器之裝設位置錯誤案例（距離空調出風口至少應達 1.5 公尺以上）



▲ 拆除樓地板涉及主要構造之變更，已逾越室內裝修管理範疇

四、落實專業證照制度

由於室內裝修的設計或施工，常涉及若干專業技術與相關法令檢討，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」【詳問 46】辦理，而室內裝修業又須依法聘任合法登記的專業技術人員【詳問 50】始能從事設計或施工業務，從而建構完善的專業人員管理制度。因此，倘有涉及天花板、牆面、固定隔屏裝修施工或分間牆變更等「室內裝修行為」【詳問 07】，即應依法委託合法登記的室內裝修從業者辦理。不過，坊間報章雜誌充斥著許多標榜著「房屋整修」、「土木裝潢」或「壁紙油漆」的廣告，這些廣告業者往往是魚目混珠，實際上並未經內政部合法登記，假若委託無照業者辦理室內裝修，猶如緣木求魚，不僅無法依法申請審查許可，更有可能使裝修住戶陷於設計錯誤、違章建築、破壞構造等騎虎難下的窘境，消費者不可不慎。



▲ 委託未經登記許可的非法業者進行室內裝修施工，肇致破壞主要構造案例

五、避免肇生違章建築情事

室內裝修倘依法定程序申請審查許可，主管建築機關或審查機構【詳問 15】勢必就規定事項詳予審核，裝修住戶自然不會肇生「陽臺外推」【詳問 57】或「違建夾層屋」【詳問 56】等不法情事。尤其臺北市政府爲了遏止違章建築行為，民國 84 年 1 月 1 日以後興建的「新違建」及「施工中違建」，建管處均採取「主動查報」、「即報即拆」策略。以往民眾常常藉由室內裝修



▲ 「陽臺外推」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

之便，趁機把建築物原有外牆面打掉，讓陽臺向外推出去，室內空間隨之變大，這種擅自擴建的行為即屬違章建築，斷不能藉由室內裝修申辦程序

得以合法化。另外，凡 95 年 1 月 1 日以後新領得建造執照的建築物，不僅禁止「陽臺外推」，而且陽臺不得加窗。消費者在購屋時，應注意自己的權益，對於建商事前的加窗設計或事後的加窗施工，都要詳加了解法律規定，以免遭受不必要的損失。

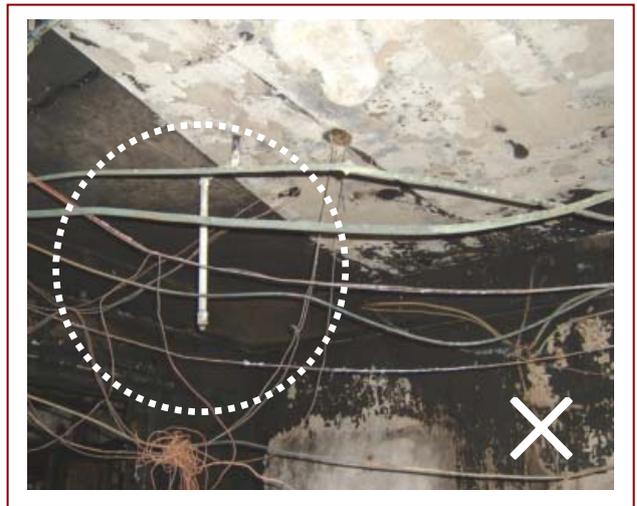
六、確保施工過程之安全

由於裝修過程常使用大量可燃、易燃材料，且動用電氣焊接等明火，若無妥善的施工安全計畫，極易造成火災，尤其素質低落的非法業者，施工人員專業知識不足，國內即曾發生多起施工過程不慎釀災的慘例。民國 92 年 6 月期間，本市敦化南路某大樓第 16 樓即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，不僅造成多位人員死傷，屋主更因無法負擔鉅額的賠償費用，其房屋終遭法院查封，吾人當引此為借鏡。

為了確保施工安全，防止施工中發生火災，消防法令業有限制一定規模以上供公眾使用建築物，於增建、改建、修建、室內裝修施工，遇有消防設備增設或移設等作業，致該設備停用或在機能上有顯著影響，或依建築物用途、構造，認有人命安全或火災預防考量之必要時，管理權人即須制訂「施工中消防防護計畫」，並向當地消防機關申報。凡依法申請室內裝修審查許可案件，建管單位均會橫向通報勞動局勞動檢查處及消防局，由權責單位督導施工業者做好各項施工中安全防護措施，以策安全。



▲ 本市敦化南路某大樓第 16 樓曾因室內裝修施工過程不慎釀成大火案例



▲ 本市敦化南路某大樓第 16 樓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案例

七、裝修住戶的權益可獲得法令保障

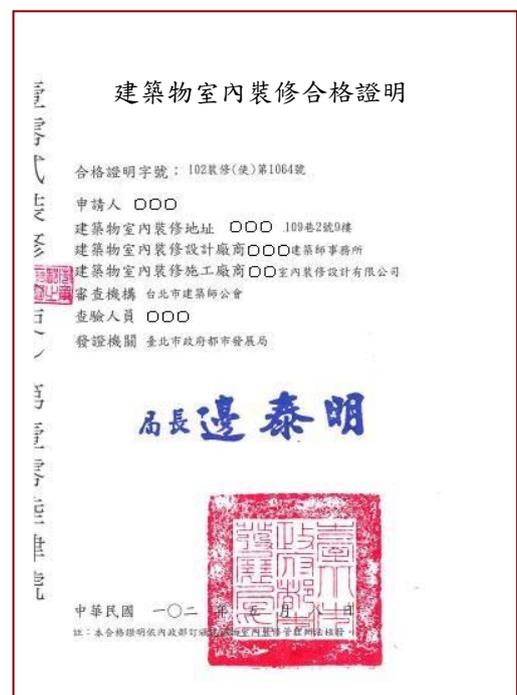
藉由室內裝修審查許可的程序，除了引導建築物所有權人、使用人委託合法登記的室內裝修從業者設計及施工外，主管建築機關更可依據「建築法」及「建築物室內裝修管理辦法」的規定，於施工過程隨時派員進行業務督導，從而督促室內裝修從業者須「按圖施工」及「限期完工」，倘發現室內裝修從業者涉有「施工材料與規定不符或未依圖說施工，經通知限期修改逾期未修改」、「由非專業技術人員從事室內裝修設計或施工業務」或「受委託設計之圖樣或說明書或其他書件經主管建築機關抽查結果與相關法令規定不符」等情事，即可檢具事證報請內政部處以「警告」或6個月以上1年以下「停業」處分，藉以整頓業界倫理，並保障裝修住戶權益，減免消費糾紛。



▲ 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

八、俾利小型補習班、社福機構申請設立許可

依建築法規定，建築物之用途類組變更，應申請變更使用執照，而變更使用涉及室內裝修行為者，其室內裝修應併同變更使用執照辦理。另臺北市政府基於簡政便民考量，特別訂頒「臺北市一定規模以下免辦理變更使用執照管理辦法」，惟該辦法雖放寬一定規模以下之場所（如200 m²以下之補習班、幼兒園…等）得免辦理變更使用執照，但涉及室內裝修部分，仍應申請審查許可，俟領得「室內裝修合格證明」後，並經由目的事業主管機關許可後，才會核准設立登記。



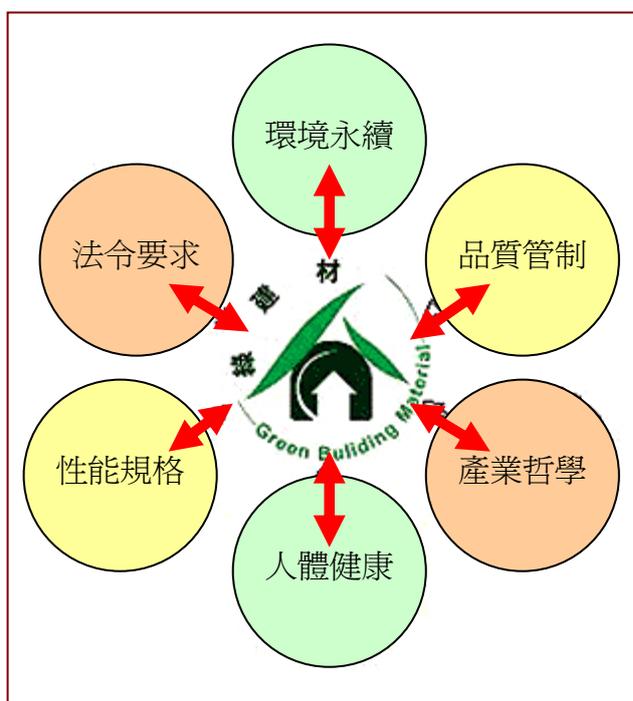
▲ 室內裝修合格證明為申請立案的必備文件

九、俾利定期辦理建築物公共安全檢查申報

依建築法及「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」規定，供公眾使用之建築物，其所有權人、使用人應定期委託內政部認可的專業檢查機構或人員檢查簽證，並將檢查簽證結果向當地主管建築機關申報。至於檢查簽證項目，因包括內部裝修材料、分間牆、防火區劃、走廊…等項目，與建築物室內裝修關係密切，因此，「室內裝修合格證明」乃為辦理建築物公共安全檢查申報的必備文件之一。臺北市政府為落實室內裝修管理制度，已明定 95 年 8 月 1 日以後新領得使用執照的供公眾使用建築物，其現場如有室內裝修【詳問 07】者，辦理建築物公共安全檢查申報均應檢附「室內裝修合格證明」；無證明者，現場縱經專業檢查人檢查簽證合格，仍應提列改善計畫限期補辦手續。

十、落實「綠建材」制度，營造健康的居住環境

根據專家研究，室內裝修若不環保，很可能「新居」變「毒家」，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難以彌補的傷害，久居其間等於慢性自殺！解決之道就是保持室內空氣流通，並採用「綠建材」。民國 93 年 3 月，內政部修正「建築技術規則」，將建築設計施工編增訂「綠建築專章」，其中第 321 條即明定建築物之室內裝修材料應採用綠建材，且按現行規定，綠建材使用率應達室內裝修材料總面積 45% 以上。因此，「綠建材」制度的推動，實有賴室內裝修審查許可程序予以實踐，方能為國人健康與永續地球環境把關。【詳問 33】



▲ 綠建材是對環境無害、對人體無毒、品質符合法規標準的建材

問 03：什麼是「室內裝修施工許可證」？

答：臺北市政府爲了強化市民辨認裝修場所是否依法申請審查許可，自 95 年 6 月 15 日起，凡應申請審查許可之建築物室內裝修，施工期間應於場所出入口、大樓公布欄或電梯出入口等明顯處張貼「**室內裝修施工許可證**」，以資辨識。

「室內裝修施工許可證」之格式，可於臺北市建築管理工程處網站查詢，該證內容，除了載明裝修地址、施工期間及申請人、施工廠商等資訊外，並應戳蓋都市發展局或審查機構（臺北市建築師公會）備查章。該證得視申請人實際需要張貼，但至少一張，並於張貼後拍照存證，竣工後併同竣工照片申請室內裝修合格證明。



▲ 室內裝修許可證應張貼於出入口明顯處，並戳蓋都市發展局或審查機構備查章。

問 04：屋頂層如有「既存違建」欲重新裝修，應如何處理？

答：按現行臺北市違章建築處理規則（臺北市政府 100 年 4 月 1 日（100）府法三字第 10030876600 號令訂定）規定，民國 83 年底以前已存在之「既存違建」，拍照列管，列入分類分期計畫處理。但大型違建、列入市政府專案處理或有危害公共安全者（含屋頂既存違建裝修隔出 3 個以上之使用單元或加蓋第二層以上使用者），由都市發展局訂定優先執行查報拆除計畫。所謂「使用單元」，泛指具有獨立出入口，含有衛浴設備之起居空間，或設有廚房、儲藏等性質之空間，或供套房、宿舍使用者。換言之，屋頂既存違建若未違反上開規定，違建所有人得依該規則第 27 條逕爲修繕，但須按原規模無增加高度或面積之前提下，採非永久性建材〔指除鋼筋混凝土（RC）、鋼骨（SC，不包含小尺寸之 H 型鋼）、鋼骨鋼筋混凝土（SRC）、加強磚造等以外之材料〕修繕，且應於修繕前拍照存證，自負舉證責任。

問 05：如何挑選優良可靠的室內裝修廠商？

答：室內裝修是一種合作關係，屋主和裝修廠商是合作夥伴，如果要創造雙贏，一定要彼此取得信任，但是一般人面對的裝修廠商大多是陌生人，要把數以萬計的裝修費用交付不認識的人手上，實在是一件非常冒險的事，加上當事人可能是門外漢，對裝修工程的品質好壞無從判斷，因此，要尋找一個負責任、品質良好的裝修廠商，除了須委託經內政部核可登記的室內裝修從業者辦理外，關鍵在於掌握一些選擇的訣竅，以下列舉幾點供參：

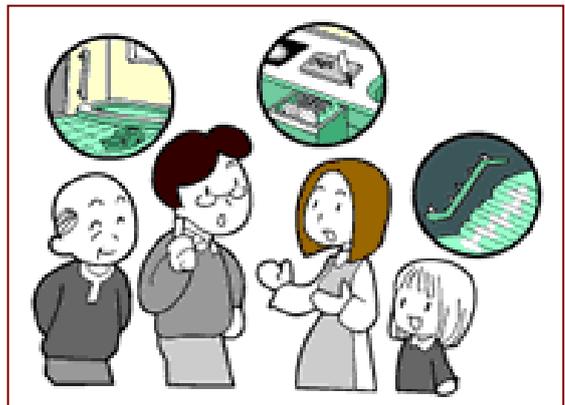
- (一) 查核室內裝修業是否向內政部依法辦理登記（可於營建署網站「營建管理資訊系統」欄項內查詢），並實地查看是否真有固定的營業場所，以免錯選靠轉包方式從中漁利的空殼公司。
- (二) 搜集至少兩家裝修廠商的報價單，報價單中所列項目名稱、材料、數量、單價、總價等，最好請業內人士核算一下。在簽約前釐清所需要的材質、裝修項目、工期等，做到「心裡有數」。
- (三) 最好訪察裝修公司曾經進行裝修的場所，詢問住戶是否滿意，並觀察內部的用料及效果，是否合乎自己的心意。
- (四) 切勿貪小便宜，因為材料人工是有一定的行情價格，特別便宜的可能會偷工減料。通常信譽好的、實力強的裝修公司，雖然價格相對較高，但畢竟是一分錢一分貨。



▲ 實地勘查室內裝修廠商是否真有固定的營業場所



▲ 貨比三家不吃虧，但勿貪小便宜

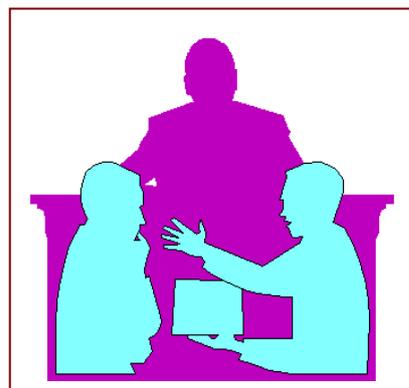


▲ 簽約前，必須確認裝修項目內容

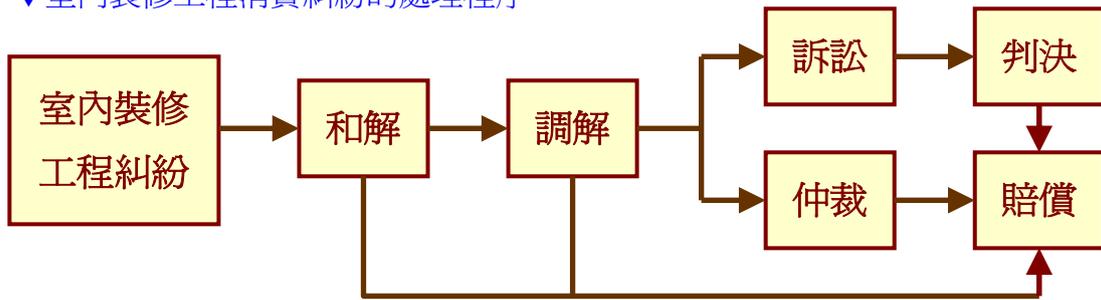
問 06：委託室內裝修設計施工如果發生消費糾紛要如何處理？

答：以往國人對室內裝修，常依業主口頭講述或憑工匠多年自恃之經驗，即從事相關工程，較缺乏正確的施工步驟作為規範，往往造成施工品質認知上的差距，甚至危及建築物結構安全，以致糾紛四起。因此，要減免發生消費糾紛情事，簽訂合約是最重要的關鍵。民眾可參考內政部 101 年 6 月公告「建築物室內裝修—設計委託契約書範本、工程承攬契約書範本」，並作為爾後雙方發生糾紛時排解紛爭之依據。另實務上常見發生糾紛的處理方式，略可分為「和解」、「調解」、「仲裁」及「訴訟」等方式：

- (一) **和解**：指當事人約定互相讓步，終止爭執或防止爭執發生的合意行為。發生消費糾紛時，當事人宜先把問題整理清楚，然後找裝修公司內負責處理問題與解決糾紛的客服部門或人員協商，共同尋找解決問題的對策或途徑。在這個過程中，應實事求是描述問題所在，並要求合理對價的賠償，這樣問題才容易解決。
- (二) **調解**：調解與和解有些類似，同樣有簡易迅速以及維持雙方當事人間之情感和諧的特色，所不同者為調解係由調解人就當事人間的爭議事項，從中調停排解；而且調解可以向當地的區公所調解委員會聲請，也可以向法院聲請。
- (三) **仲裁**：是指當事人協議由具有專業知識或生活經驗的仲裁人，來判斷當事人間之權利義務關係，以終止紛爭，具有簡易迅速且裁判者具特殊專業背景的特色。再者，仲裁既然是由具有專業知識的仲裁人為判斷，則對於需要特殊專業知識始能解決紛爭之類型，適用仲裁自然較容易切中紛爭要點。
- (四) **訴訟**：當前述幾種方法都無法採行時，當事人最終處理糾紛的方式就是向法院提出訴訟（俗稱打官司），經由一定司法程序，使當事人得到一個可終結紛爭且能強制執行的判決。不過目前我國訴訟制度係採「三級三審制」，動輒經年累月，不僅耗費時間金錢，縱獲勝訴，往往也得不償失，若獲敗訴損失更為慘重，因此，訴訟過程中如有協商的機會，最好還是盡力尋求和解。



▼室內裝修工程消費糾紛的處理程序



問 07：什麼是「室內裝修」行爲？黏貼壁紙或刷塗油漆需要申請嗎？

答：按「建築物室內裝修管理辦法」第 3 條規定，「室內裝修」係指除壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設外之下列行爲：

- (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 1.2 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。



室內裝修行爲



舉例來說，某人購得位於 10 樓的中古屋住宅，擬予整修，但不更動原有建築物之構造體、不隔間，亦不新作天花板，僅對原有牆面油漆，並把客廳的地磚換成木地板，類此行為僅為室內裝飾佈置，並非室內裝修行為，得不受建築物室內裝修管理辦法的規範。



▲ 壁紙、壁布、窗簾、地氈、活動隔屏之黏貼及擺設、固定家具或系統家具沿分間牆施作等，非屬室內裝修管理範疇，免申請室內裝修審查許可。

問 08：室內裝修如果沒申請審查許可，遭人檢舉怎麼辦？

答：室內裝修若未依規定申請遭人檢舉，經主管建築機關查證屬實者，即按建築法第 95 條之 1 規定處建築物所有權人、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，逾期仍未改善或補辦者得連續處罰；必要時強制拆除其室內裝修違規部分。因此，裝修住戶或室內裝修從業者為避免遭受罰鍰處分，即應按照法定程序辦理。臺北市政府為監督專業者更積極負起專業責任，針對違規裝修案件，自 100 年 4 月份起，政策性優先裁罰室內裝修從業者，特別呼籲業者在受託執行室內裝修業務時，應本於專業良知善盡社會責任，主動向市民、住戶說明相關法令規定，不能誤導市民規避申辦程序違規裝修。

問 09：住戶裝修施工時間噪音擾鄰或粉塵散溢，可向市政府哪個單位舉報？

答：室內裝修工程難免會產生噪音、粉塵、震動等環境污染，尤其施工噪音是居家生活最關心的問題。所以，施工時間的選擇應儘可能避開週休二日、夜間及午休時段，並審慎考量採用低噪音的施工方法與機具，以降低對鄰房的干擾。至若鄰房因室內裝修發生嚴重施工噪音或粉塵散溢情事時，可撥打「1999 市民當家熱線」向市政府檢舉，1999 為「一個號碼，全面服務」的市政服務通路，不但是市政諮詢中心、即時服務申請中心，同時也接受市民檢舉，並可查詢案件的處理情形或申辦進度，歡迎市民多加利用。

