

伍、規劃設計篇

問 56：室內裝修可以搭蓋「夾層」嗎？

答：「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。未合法申請而在取得使用執照後二次施工搭建的夾層（俗稱「樓中樓」或「夾層屋」），即是不合建築法令的違章建築，有被「即報即拆」的風險。而且不當增加建築物樑柱的承載荷重，對結構安全也有不良影響。因此，在建築物樓層中任意搭設夾層，係為法令所不許，絕不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受主管建築機關拆除外，並應負擔拆除費用。消費者購買「夾層屋」時，應特別注意夾層部分是否合法。最簡單的方法就是查閱主管建築機關核准驗章的使用執照圖說上究竟有無夾層的設計，或查閱有無產權登記。

再者，政府為了防止建商利用消費者對建管法令不熟悉而從事促銷行為，特別訂頒「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，約束建商「不得約定廣告僅供參考」、「出售標的不得包括未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積」、「不得使用未經明確定義之『使用面積』、『受益面積』、『銷售面積』等名詞」，即在防止不肖建商以混淆不清的廣告招攬客戶。此外，建築主管機關也會加強預售工地巡查，倘發現有誤導不法夾層屋銷售者，即予拆除其樣品屋。建商、代銷業者若刊登或散發廣告誤導消費者可違建夾層屋者，依消費者保護法及公平交易法辦理，若涉有詐欺時，依法函送地檢署偵辦。



▲ 在建築物樓層中任意搭設夾層，係為法令所不許，絕不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受主管建築機關拆除外，並應負擔拆除費用。

問 57：連接陽臺的外牆可以拆除嗎？

答：按「建築法」規定，建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關的審查許可並發給建築執照，不得擅自建造、使用或拆除。所以，若將建築物原有外牆拆除，以「陽臺外推」方式將原有陽臺併入室內的一部分，涉及增加該建築物的容積樓地板面積，必須依法申請建造執照。如果未經合法申請許可，擅自以二次施工方式將陽臺部分外推，以增加室內空間的作法，即屬違章建築，斷不能藉由室內裝修的申辦程序得以合法化。

再者，大多數陽臺均採用懸臂式結構設計，若將連接陽臺的外牆拆除，構造上也是不安全的，畢竟在鋼筋的配筋設計上，陽臺板、圈樑與外牆是一個整體，外牆下壓陽臺板的一邊，具有槓桿般的平衡作用，隨便將陽臺邊的外牆拆除，日久將導致陽臺的根部開裂，嚴重者甚至會發生陽臺坍塌或掉落的慘劇。而且，依據消防單位的救災經驗，火災發生時，陽臺可以提供人員短暫的避難空間，陽臺邊的外牆可以有效阻擋火勢的蔓延，增加逃生的契機。

此外，臺北市政府基於公共安全及市容觀瞻考量，凡自 95 年 1 月 1 日以後新領得建造執照的建築物，只要擅自在陽臺加窗，即以違建查報拆除，但不溯及既往。換句話說，只要是 95 年 1 月 1 日以後申請建造執照的建案，往後不論在樣品屋，或是日後交屋之後，都不得有任何陽臺加窗或外推的動作或暗示，否則一經查報，就會以違章建築論處。



▲ 擅將外牆拆除「陽臺外推」係屬違建行為。



▲ 擅自拆除陽臺外牆，導致陽臺根部開裂之案例

問 58：室內裝修可以拆改室內分間牆嗎？有無特殊限制？

答：室內裝修的管理範圍原本就包含「分間牆之變更」，但變更前須留意下列三點限制：

(一) 不得拆除承重牆

承重牆是建築物的「主要構造」，室內裝修自不得加以破壞或妨礙。如需局部變更承重牆，不僅應辦理變更使用執照，而且依「公寓大廈管理條例」規定，承重牆壁係屬公寓大廈不得為約定專用的「共用部分」，非依法並經區分所有權人會議決議，不得變更。若要明確辨認建築物的承重牆，可以查閱建築執照圖說。但通常厚度在 20 cm 以上或雙排配筋的 RC 牆，構造上大多屬於承重牆，不可擅自變更改造。

(二) 結構安全須由專業人員簽署負責

依「建築物室內裝修管理辦法」第 25 條規定，室內裝修圖說應由開業建築師或專業設計技術人員署名負責。特別是涉及建築物之分間牆位置變更、增加或減少經審查機構認定涉及公共安全時，應經開業建築師簽證負責。

(三) 樓地板墊高無逾下列內容且無涉及結構安全，可免申請變更審查許可

墊高未達 10 公分且單位體積重量小於 2300 kg/m³，其面積小於申請範圍 1/10，且面積小於 5 平方公尺者，得免申請變更審查許可。



▲ 室內裝修分間牆變更涉結構安全者，應經開業建築師簽證負責。



▲ 雙排配筋的 RC 牆施工案例，牆體配管貫穿處四周並以鋼筋加勁補強。

問 59：就抗震防災觀點，室內裝修的規劃設計要注意哪些事項？

答：由於近年來臺灣地區地震頻仍，建築物的結構安全廣受社會大眾所重視，以下謹就抗（防）震觀點提出幾點規劃設計時應特別注意的事項：

(一)不可破壞建築物的主要構造

如果把房屋結構比作人體，屋內的樑、柱、樓版、承重牆等主要構造就是人的筋骨。如果室內裝修時將主要構造任意拆除、鑽孔、開口或剔槽埋設管線，就會「傷筋動骨」危害建築物整體結構安全，遇到地震就容易坍塌或斷裂。

(二)儘量不要拆改室內分間牆

室內裝修應儘量不要拆除分間牆，尤其是一樓的分間牆更不宜拆除。分間牆雖然不是主結構體，但強震卻能成爲抗震的「第二道防線」。一般老舊建築或未做好耐震設計的大樓，分間牆於強烈地震時可彌補主結構耐震能力的不足。若認有必要拆改時，宜委請開業建築師評估檢討，並出具結構安全證明。



▲ 室內裝修涉及分間牆之變更、增加或減少，涉及公共安全時應經開業建築師檢討並簽證負責。

(三)室內不要過度裝修

如果將樑、柱、牆面、樓版全部用裝修材、壁紙等裝修隱蔽起來，不但震災後無法檢查受損情形，且過度的裝修將增添火災負荷量，亦不利消防安全。因此，室內裝修設計時最好能留設適當的檢修口，除了提供檢視構造狀況之功能外，亦方便老舊配管或配線更新。



▲ 具有檢修功能的輕鋼架天花板

(四)減輕建築物的荷重

當建築物的載重越重，所受的地震總橫力就越大，遇到大地震就越容易發生災害。因此，採用輕質的材料裝修，可減少地震力，即使發生損壞也容易修補，不會造成人員傷亡。而室



▲ 輕鋼架隔間牆施工中案例

內分間牆若採用輕質隔間施作，因其牆體與樑柱構造分隔，樑柱可充份發揮其抵抗地震的能力而不會產生短樑或短柱等應力集中的破壞現象。此外，室內裝修應避免採用厚重的石材裝飾牆面或地坪，更忌諱以澆置混凝土方式將室內地坪墊高，大幅增加樓地板荷重。

(五)切勿拆除房間與陽臺之間的外牆

將「陽臺外推」不僅違反公寓大廈規約規定，而且違章擴增容積，是法令明文禁止的。**【詳問 57】**

問 60：室內裝修常見哪些不當或破壞性的行爲？

答：除了建築法第 77 條之 2 明文規定，室內裝修不得有妨礙或破壞建築物主要構造、防火避難設施、防火區劃及消防設備等情事外，室內裝修常見不當或破壞性的行爲表列如下：

類別	事由	分析說明
增添 火災 隱患	採用易燃材料裝修	住家若非採用防火性材料裝修，火災時不僅增加火災負荷，而且還會產生大量有毒濃煙，對火場內人員的逃生避難造成嚴重的威脅。
	拆改電線管路未穿管	裝修時，常為美觀考量將明管改成暗管，而電線若未穿套硬管，當塑膠護線老舊破損或遭蟲鼠啃咬，將使牆面及地面帶電，影響居住安全。
	地毯、窗簾、壁布等未採用防焰物品	為避免火災發生時發生濃煙急速擴散或滯留的情形而導致重大傷亡，住宅內使用吊掛或鋪設的窗簾、布幕、地毯時必須選購附有防焰標示的物品或材料。
違建 裝修	擅自拆除連接陽臺之外牆	部分住家為了增加室內空間，拓展視野或增加採光，將連接陽臺的外牆拆除，不僅違章擴增容積，而且擅自變更公寓大廈之外牆構造，甚至嚴重影響建築物的整體結構安全，是為法令所不許。
	違法搭建室內夾層	搭建室內夾層不僅違章擴增建築容積，而且明顯增加建築物荷重，地震時建築物所受的地震總橫力將大幅增加，相對使房屋的受災程度更加嚴重。

類別	事由	分析說明
輕 忽 構 造 安 全	任意於樑柱或承重牆鑽鑿、打洞	樑柱、承重牆均是建築物的主要構造，任意鑽孔、打洞、剔槽將破壞建物整體承重，拆改處成爲樓體安全最脆弱的部位，且嚴重影響建物的抗震能力。
	任意敲鑿樓板或吊裝重物	通常大多數住家鋪設地磚，會先將樓板面鑿毛再粉刷砂漿，鋪設木地板也常在樓版上釘打；而樓下住戶吊裝天花板或大型燈飾，也常在樓版鑽鑿。一層樓版遭受上下兩面破壞，造成承重抗震性能減弱，甚至降低隔音、防滲漏等效能。
	任意增加建築物荷載	如任意增砌多面磚牆或 R.C.牆、牆面嵌上厚重石板，或以混凝土墊高地坪等，明顯增加建築物荷重，地震時建築物所受的地震總橫力將大幅增加，相對使房屋的受災程度更加嚴重。
侵 害 住 戶 共 同 利 益	防水措施不當，造成鄰近住家滲漏水	住戶常因更換浴廁、廚房的地磚或變更其空間位置，未妥善做好防水層及地坪洩水坡度，造成相鄰住家滲漏水。
	擅自變更家戶內部的共用管線設備	敷設於建築物屬共用部分之電氣、煤氣、給水、排水等，屬區分所有權人生活利用上不可或缺的建築物設備，室內裝修時不得擅自變更。
	擅自於樓梯間、共同走廊裝修	公寓大廈的樓梯間、共同走廊、門廳等均屬「共用部分」，非依法並經區分所有權人會議決議，不得擅自變更其使用目的或裝修、設置鞋櫃等行爲。

問 61：就防範滲漏水方面，裝修要注意哪些事項？

答：防水防漏是室內裝修工程中很重要的一環，尤其是外牆、窗檐、窗框角及陽臺、浴廁、廚房等有埋設排水管的部位，最容易產生滲漏水現象，一定要做好防水措施。以浴室爲例，若規劃將原有牆面及地坪磁磚敲除重作時，縱使原來已有防水層，仍要重新施作，才能確保防滲防漏效果。通常浴

室四周側牆防水層的高度至少要 20 cm，有浴缸的部位，防水層也需高出浴缸頂部 20 cm 以上。而設有淋浴器具卻無其他防水措施時，防水層應做到淋浴時可能噴灑到的所有部位。更重要的，當防水層施工完畢後，必須做 24 小時的蓄水試驗，查認沒有滲漏現象後才可施作面層。至於衛生設備與排水管的接合處，必須確認接頭緊密，而安裝的管道部位，也要經過試水，確認沒有滲水現象才可以隱蔽。



▲ 防水層施作完畢後，須做 24 小時蓄水試驗，查核有無漏水現象。

問 62：屋頂防漏可增建斜屋面嗎？

答：建築物為 5 樓以下平屋頂，建造逾 20 年以上或經依法登記開業之建築師或相關專業技師鑑定有漏水之情形，且非建築技術規則建築設計施工編第 99 條規定應留設「屋頂避難平臺」之建築物，為有效解決屋頂漏水問題，得申請於屋頂版上加蓋斜屋頂，但應符合下列各款規定：

- (一) 斜屋頂應以非鋼筋混凝土材料（含鋼骨）及不燃材料建造，四周不得加設壁體或門窗，高度從屋頂平臺面起算，屋脊小於 1.5 公尺，屋簷小於 1 公尺或原核准使用執照圖樣女兒牆高度加斜屋頂面厚度。
- (二) 斜屋頂不得突出建築物屋頂女兒牆外緣。但屋頂排水溝及落水管在基地範圍內，且淨深小於 30 公分者，不在此限。
- (三) 屋頂平臺面對道路或基地內通路應留設無頂蓋式之避難空間，其面積應大於該戶屋頂面積 1/8，且不小於 3Mx3M，與樓梯間出入口間並應留設淨寬度 1.2 公尺以上之通道。但無樓梯間通達者，得免留設。



▲ 老舊、漏水建築物得申請於屋頂版上加蓋一定規模以下的斜屋頂。

問 63：申請室內裝修遇有違章建築部分應如何處理？

答：本市建築物室內裝修申請案件，建築物裝修前現況涉及違建部分之處理原則，得依「有關變更使用執照申請案違建部分之處理原則」及其後續相關補充函令辦理。具體而言，暫免要求併案拆除之違建，應依下列規定辦理：

- 1、室內裝修圖說應以斜線標明違建位置、尺寸、面積計算等，但違建部分之面積不得併入室內裝修申請面積，並應檢附違建現況相片，由建管處另依違建相關法令處理。
- 2、為維護建築物公共安全，違建部分應依法設置各項消防安全設備，室內裝修材料並應依建築技術規則有關規定檢討辦理。
- 3、建築物裝修前現況有陽臺外推（外牆拆除）之違建，應由建築師提出結構安全證明，後續移交相關權責單位查處。但民國 95 年 1 月 1 日以後領得建造執照之建築物，陽臺外推或外緣加窗者，均應按使用執照核准圖說恢復原狀。

問 64：建築物申請室內裝修，將違建範圍供作內部動線，是否可行？

答：凡維持建築物機能所必要之空間或聯繫內部空間之動線，均不得設置於違建範圍內。如圖所示案件，不予核准。

