

建築物公安檢查申報方式及建物改善方式須知

【各類組通用】

問 1：何謂「建築物公共安全檢查簽證及申報制度」？有規定一定要申報嗎？沒有申報會不會被罰錢啊？

答：所謂「建築物公共安全檢查簽證及申報(下稱：標準檢查申報)」，係依據建築法第 77 條第 3 項規定，建築物若屬供公眾使用或經內政部指定之非公眾使用者，該建築物之所有權人(包含管理人)、使用人(包含場所經營者、負責人)應就其建築物構造及設備之安全，委請中央主管建築機關(即內政部)認可的專業機構或專業檢查人員辦理檢查簽證，其檢查簽證結果應向當地主管建築機關申報。

如果未依規定向當地主管建築機關申報合格，係違反建築法第 77 條規定依同法第 91 條處使用人、所有權人新台幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。

查詢網站：建築物公共安全檢查簽證及申報辦法：請至營建署網站「站內檢索」查詢

網址：<http://www.cpami.gov.tw>



問 2：標準檢查申報之申報頻率及申報規模為何？

答：按「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」規定，建築物依「危險指標」與「使用強度」區分為 8 類(A 至 H 類)23 組，各類組別之申報頻率、申報期間及申報規模(樓層、樓地板面積或內政部指定特殊條件等)皆不相同，規定詳見下列表

表 1. 申報規模及頻率表：

類別	組別	規模		檢查及申報期間	
		樓層、高度	樓地板面積	頻率	期間
A 類 公共集會類	A-1			每 1 年 1 次	01 月 01 日至 03 月 31 日止 (第一季)
	A-2		1,000m ² 以上 未達 1,000m ²		
B 類 商業類	B-1			每 1 年 1 次	04 月 01 日至 06 月 30 日止 (第二季)
	B-2		500m ² 以上		
	B-3		300m ² 以上		
	B-4				

類別	組別	規模		檢查及申報期間	
		樓層、高度	樓地板面積	頻率	期間
C類 工業 倉儲類	C-1		1,000m ² 以上	每 1 年 1 次	07 月 01 日至 09 月 30 日止 (第三季)
			未達 1,000m ²	每 2 年 1 次	
	C-2		1,000m ² 以上	每 4 年 1 次	
			200m ² 以上 1,000m ²		
D類 休閒 文教類	D-1		300m ² 以上	每 1 年 1 次	07 月 01 日至 12 月 31 日止 (第三、四季)
		-	未達 300m ²	每 2 年 1 次	
	D-2		500m ² 以上	每 4 年 1 次	
			未達 500m ²		
	D-3	3 層以上		每 2 年 1 次	
		未達 3 層		每 4 年 1 次	
	D-4	5 層以上		每 2 年 1 次	
未達 5 層			每 4 年 1 次		
D-5			每 1 年 1 次		
E類 宗教 殯葬類	E			每 2 年 1 次	07 月 01 日至 09 月 30 日止 (第三季)
F類 衛生 福利 更生類	F-1		1,500m ² 以上	每 1 年 1 次	10 月 01 日至 12 月 31 日止 (第四季)
			未達 1,500m ²	每 2 年 1 次	
	F-2		500m ² 以上	每 1 年 1 次	
			未達 500m ²	每 2 年 1 次	
	F-3		500m ² 以上	每 1 年 1 次	
			未達 500m ²	每 2 年 1 次	
F-4		500m ² 以上	每 4 年 1 次		
		未達 500m ²			
G類 辦公 服務類	G-1		500m ² 以上	每 2 年 1 次	
			未達 500m ²	每 4 年 1 次	
	G-2		2,000m ² 以上	每 2 年 1 次	
			500m ² 以上 未達 2,000m ²	每 4 年 1 次	
	G-3		2,000m ² 以上	每 2 年 1 次	
			500m ² 以上 未達 2,000m ²	每 4 年 1 次	
H類 住宿類	H-1		300m ² 以上	每 2 年 1 次	01 月 01 日至 03 月 31 日止 (第一季)
			未達 300m ²	每 4 年 1 次	
	H-2	16 層以上或 建築物高度在 50m 以上		每 2 年 1 次	
		8 層以上未達 16 層且建築物 高度未達 50m		每 3 年 1 次	
		6 層以上 未達 8 層		每 4 年 1 次	

備註：申報期間及施行日期，由當地主管建築機關依實際需求公告之。

指定 1：【高密度住宅或集合住宅（H1 類組）】：

內政部於 107 年 4 月 24 日（台內營字第 1070803969 號令）公布指定申報規模：有鑑於 106 年 11 月 23 日新北市中和區發生出租套房火災 9 死 2 傷及同年 12 月 5 日臺北市八德路再發生出租雅房火災 1 死之慘劇，因皆為非供公眾使用之建築物，於集合住宅、住宅（H-2 類組）居室內分間多戶出租，並使用木板隔間，一旦因失火即造成之重大傷亡，為保障租屋民眾居住安全，指定：【住宅單位（戶）內任一層分間為 6 個以上使用單元（使用單元：係指具有門扇及壁體之臥室、儲藏、廚房及其他類似高密度性質之空間，不含客廳及餐廳）或設置 10 個以上床位之居室者，指定為 H-1（供特定人短期住宿之場所）類組，並認定屬「供公眾使用之建築物」，須併同檢討建築物使用類組及變更使用、建築物室內裝修、建築物公共安全檢查簽證及申報】等相關規定。

備註：1. 上述應申報規模，都發局僅以現況【使用單元是否達 6 間以上】判斷是否應申報，與房間是否使用或供誰使用無關。

2. 現況或改善至分間為 5 個以下具門扇之使用單元者（不含浴廁），免申報。

指定 2：【宿舍場所（H1 類組）】

按內政部 64.8.20 台內營字第六四二九一五號函訂定，作為「寄宿舍（經目的事業主管機關通報或消防機關通報之宿舍或寄場所）」使用之各層總樓地板面積合計超過 500 平方公尺之場所屬供公眾使用建築物。屬建築法所稱之供公眾使用建築物，應依建築法第 77 條第 3 項規定辦理建築物公共安全檢查簽證及申報作業。

指定 3：【宗教類、殯葬類場所（E 類組）】：

內政部於 88 年 8 月 6 日（台 88 內營字第 8874102 號）指定其檢查簽證及申報規模變更，參照宗教類（E 類）建築物安全檢查標準，如位於地面層樓板面積在一千五百平方公尺之下，或地上三層以下，並全部作為宗教用途之建築物，如非防火區劃分間牆、避難層以外樓層出入口、屋頂避難平台、特別供電等檢查項目不予限制；如在同一建築物與其他用途類別場所混和使用，因宗教場所在十層以下，其室內裝修材料不予限制，直通樓梯等則可併其他場所辦理檢查，應可酌予放寬（符合條件免申報）。

指定 4：【長期照顧法之長期照顧服務機構（H1、H2、F1）】

本市參考內政部 107.1.3 台內營字第 1060820440 號函、內政部營建署 108.9.3 營署建管字第 1081174463 號函（*）、（**）內政部 107.2.23 台內營字第 1070802899 號令、107.1.5 內授營建管字第 1070800312 號函會議紀錄、108.9.3 營署建管字第 1081174463 號指定，依長照法提供機構住宿式服務，或社區式服務（日間照顧、團體家屋及小規模多機能服務）長照機構之類組及申報規模如下：

表 2. 長照機構之類組、申報規模及頻率表：

編號	服務類型\說明		本市建築物類組 認定方式	是否屬供公眾使用建築物？	是否須公安申報？
1	提供居家式服務 之長期照顧服務機構 (辦公空間/外派服務)		G2 依長期照顧服務機構設立標準， 該場所屬G2辦公室	屬供公眾使用建築物，總樓地板面積 ≥500㎡ 非屬供公眾使用建物，總樓地板面積 <500㎡	是 ≥2000㎡：2年 ≥500㎡，<2000㎡：4年 否
2	提供 社區式 服務 之長期 照顧服 務機構	日間照顧	H2 按內政部號令辦理，同時滿足下列單一樓層、規 模限制條件者(例如：同時跨1、2層，即歸屬H1類組)： 1. 1F≤500㎡或2-5F任1層≤300㎡（僅使用一層） 2. 樓梯寬度≥1.2m 3. 分間牆及室內裝修材料 符合建築技術規則H1類組現行規定	非屬供公眾使用建築物 (按內政部107年1月5日內授營建管字 第1070800312號函會議紀錄辦理，指 定應辦理「室內裝修許可」及 「公安申報」[比照H1類組申報])	是 (指定申報) ≥300㎡：2年 <300㎡：4年
		團體家屋	H1 按內政部號令辦理，滿足以下任一特殊條件： 1. 不滿足上開H2特殊條件者， 2. 樓地板面積≥500㎡	屬供公眾使用建築物 (按內政部107年1月5日內授營建管字 第1070800312號函會議紀錄辦理)	是 ≥300㎡：2年 <300㎡：4年
3		家庭托顧	H2 依長期照顧服務機構設立標準 該場所應符合集合住宅規定。	屬供公眾使用建築物 應符合集合住宅規定，於地上6樓以 上。 非屬供公眾使用建物 應符合集合住宅規定，少於地上6樓。	是 ≥16F：2年 否
			F1 按內政部會議紀錄指定及函釋辦理 樓地板面積≥500㎡ H1 按內政部會議紀錄指定及函釋辦理 樓地板面積<500㎡	屬供公眾使用建築物 (按內政部107年1月5日內授營建管字 第1070800312號函 會議紀錄辦理)	是 ≥1500㎡：1年 <1500㎡：2年 是 ≥300㎡：2年 <300㎡：4年
4	提供住宿式服務 之長期照顧服務機構 (法人申請之長期照顧 機構住宿型態)				
5	提供綜合式服務之 長期照顧服務機構 (上開三種混和，如：居家式+住 宿式居家式+社區式)		依上開方式個別認定 按設置標準#18：各項服務使用區域不得交叉設置，且應有固定隔間及獨立區劃。		

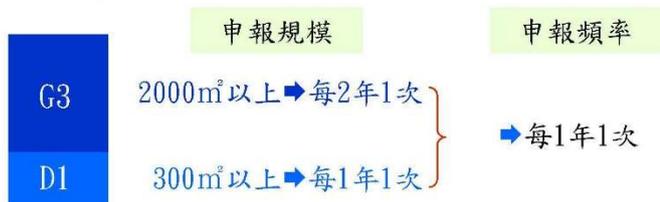
問 3：公安申報之「申報客體、申報主體及申報規模」規定？

答：依據建築物公共安全檢查簽證及申報辦法附表一規定：「七、建築物公共安全檢查申報客體、申報主體及申報規模依下列規定為之：

- (一) 整幢建築物同屬一所有權人，供二種類組以上使用者，其申報客體以整幢為之；申報規模應以該幢各類組樓地板面積分

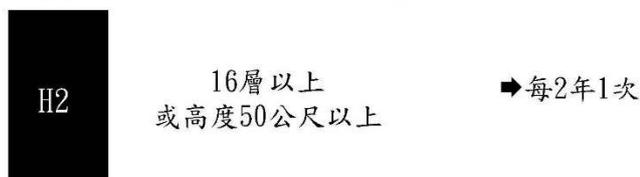
別合計之，其中有二種類組以上達應申報規模時，應以達申報規模之類組中之最高申報頻率為之。至於申報主體，該幢建築物應由建築物所有權人申報，或由使用人共同或個別就其應申報範圍完成檢查後合併申報。

案例一：整幢同一所有權人供二類組以上使用



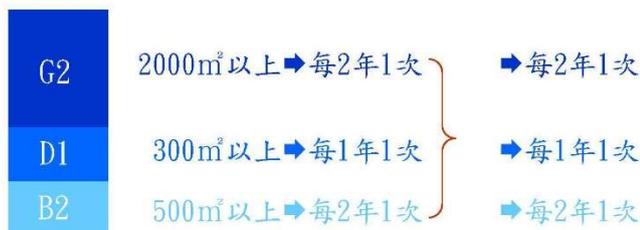
- (二) 整幢建築物為同一使用類組，有分屬不同所有權人者，其申報客體以整幢為之；申報規模以整幢建築物之總樓地板面積計之，若達申報規模，應依其申報頻率辦理申報。至於申報主體，該幢建築物各所有權人或使用人得就其應申報範圍採共同或個別方式完成檢查後合併申報。

案例二：整幢同一使用類組分屬不同所有權人



- (三) 整幢建築物有供二種類組以上之用途使用且各類組分屬不同所有權者，以各類組為申報客體；其申報規模應以該幢各類組樓地板面積分別合計之，若有類組達應申報規模者，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；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查後申報。

案例三：整幢供二類組以上使用分屬不同所有權人



問4：要如何尋找「檢查機構」或「檢查員」？

答：所謂「建築物公共安全標準檢查機構」及「標準檢查員」，係指經內政部依「建築物公共安全檢查專業機構與人員認可基準」之規定，發給認可證的機構或人員；領有該認可證的機構或人員方可從事公共安全檢查及簽證工作。可至以下網址路徑查詢：

查詢網站：都發局使用管理科便民查詢系統：點擊「建築物公共安全標準檢查機構查詢」後選擇「一般民眾」>「公司/機構證照資料查詢」>選項「類別」選擇「建築物公共安全標準檢查機構」查詢機構資料)；

網址：<https://k06ud.taichung.gov.tw/KPEOWEB/>



問 5：我已經委託檢查機構、檢查員申報，我如何知道申報進度？申報結果我可以自己查詢嗎？

答：可至以下網址路徑查詢申報進度：

查詢網站：都發局使用管理科便民查詢系統：「申報案件審查進度」、「公安申報宣導手冊」

網址：<https://k06ud.taichung.gov.tw/KPEOWEB/>



問 6：我如何申請或查閱我的建築物相關使照、建築物套繪及圖說資訊？

答：**查詢網站：**可至以下「本市建築管理系統便民服務網」官網查詢：「使照存根」及「建築套繪圖」

網址：<https://mcgbm.taichung.gov.tw/taibox/index.jsp>



查詢網站：可至以下官網查詢：申請原核准竣工圖說、變更使用執照圖說影印申請書

網址：<https://www.ud.taichung.gov.tw/1049488/post>



若仍有任何不清楚之處，歡迎您來電洽詢：本府都市發展局使用管理科設有「建築師免費諮詢櫃臺」，於上班日九點至十二點提供建築管理諮詢服務，或至電都「市發展局使用管理科」，歡迎多加利用。

● 建築師免費諮詢櫃臺：(04)2228-9111 轉 64122

● 都市發展局使用管理科：(04)2228-9111 轉 64301

問 7：我的建物應辦理申報嗎（可免申報嗎）？若免申報應如何辦理解除列管？

答：建築物公共安全檢查簽證及申報作業，依規定應由建築物所有權人（管理人）或使用人（場所經營者）依下列符合條件情形之一辦理申報或免申報。至由何人辦理申報，應自行協調，倘未於通知期限屆止前完成辦理，都發局依規得一併處分：（參考圖 2 流程）

（一）【情形一，整棟違建者，依規不予受理申報】：

按內政部 90 年 11 月 20 日 90 內營字第 9067311 號函業已釋明「……整棟建築物屬違建者，則不受理其申報建築物公共安全檢查，……」，倘屬整棟違章建築，檢附「地方稅務局房屋稅籍證明書」或「建物登記謄本」資料，函報本局，經本局查明屬實後，將依規予以解除公安申報列管。

（二）【情形二，未達申報規模，免辦理申報】

倘非屬情形一者，建物未達申報規模。可函文說明況使用情形，並檢附現況照片（須完整呈現建物外觀、門牌，每建築物室內、走廊狀況照片）及依現況繪製平面圖說（圖內標示照片拍攝位置及編號，如有消防申報者可使用消防申報平面圖繪製）」等資料函報本局審查後予以解除列管。

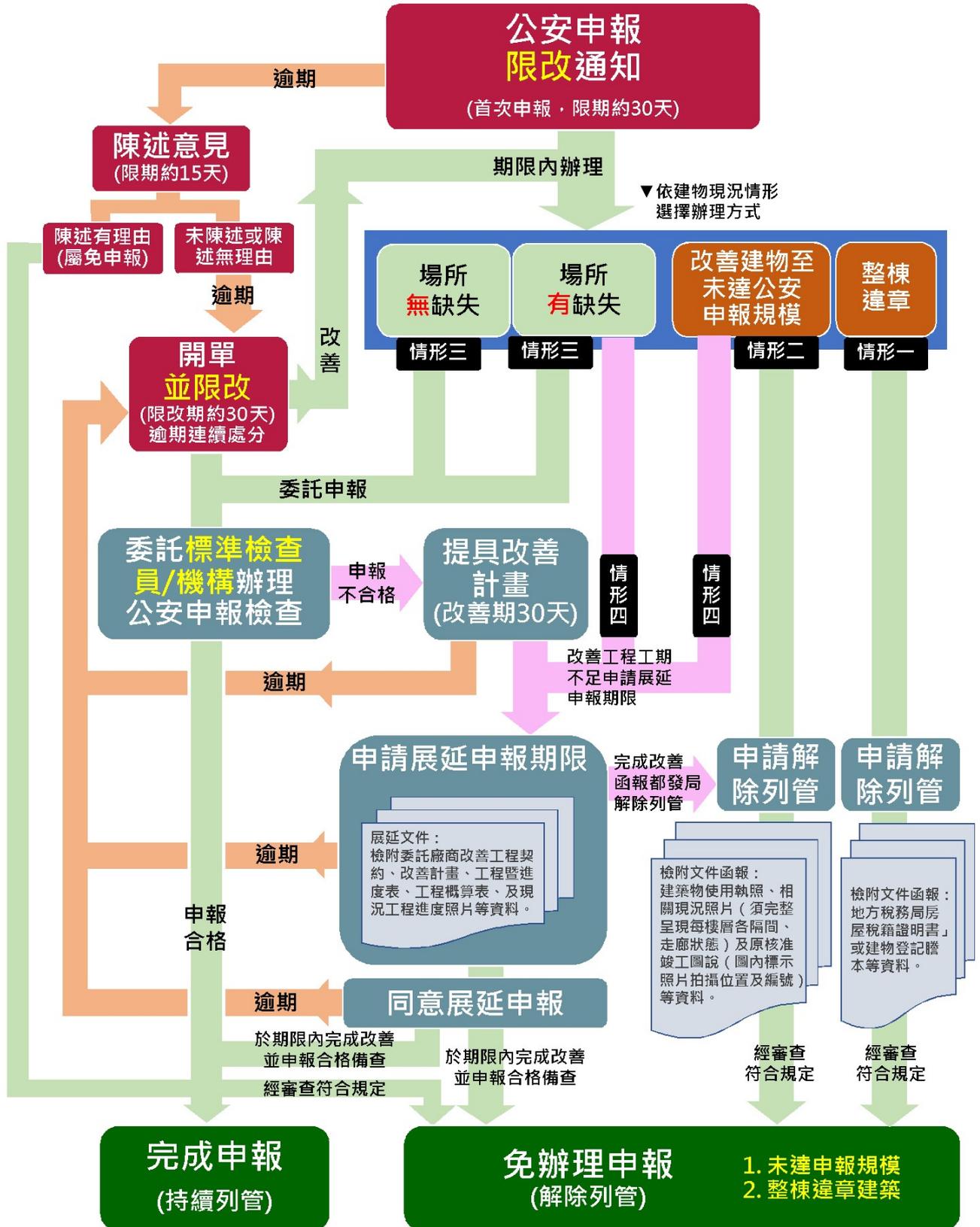
（三）【情形三，達申報規模，應辦理申報】

倘非屬情形一、二，且建物達申報規模，應依規於公文期限內委託專業人員辦理申報。

問 8：我的建物現況有缺失想改善或想改善至「未達申報規模」是否可以申請展延申報期限？【情形四】

答：倘旨揭建築物目前刻正進行改善工程中，改善時間不足欲申請展延期限者，請檢附完整與施工廠商締結之完整工程契約書（含契約、改善工程計畫、經費概算表、工程時程表、目前改善工程進度說明及現況進度照片數張），以利審查憑辦。（參考下圖 1 流程）

圖 1. 收到公安申報通知書後辦理流程圖：



問 8：建築物所有權人、使用人相關建築法之法律責任為何？

(一) 建物所有權人(屋主或建物管理人擁有建物權狀或登記建物者)、使用人(承租人或經營者經建物所有權人簽訂契約授權管理建物者)具有建物實質管理能力之人，於授權或登記建物時已繼承建物狀態，如有違規應負法律責任：

按建築法第 77 條第 1 項：「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。」規定，後續改善部分倘涉及變更使用情形，已課予對建築物有實質管領能力之所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全之責任，其責任係屬以物為中心之「狀態責任」，課予此種排除危險、回復物安全狀態之義務，故縱然造成建築物未合法使用之情形，非出於所有人或使用人所為，然仍不能解免其等依建築法第 73 條第 2 項所具體規定，應依使用執照所示，維護合法使用與其構造及設備安全之責任。

(二) 建築物之改善工程倘涉及建築物新建、增建、改建、修建、變更使用或室內裝修行為，應委託建築師辦理完成相關建築執照程序，方可合法施工及使用，經查獲將依法查處。建築法相關規定如下：

1. **現況擅自施工變更建築物使用：**建築法第 73 條第 2 項規定：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條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者，應申請變更使用執照……」。
2. **建築物現況查與原核准圖說不符：**建築法第 77 條第 3 項規定：「供公眾使用建築物，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。非供公眾使用之建築物，經內政部認有必要時亦同。」。

●**上述兩項罰則：**建築法第 91 條第 1 項規定：「有左列情形之一者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使

用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除：一、違反第 73 條第 2 項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者。二、未依第 77 條第 1 項規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全者。三、規避、妨礙或拒絕依第 77 條第二項或第四項之檢查、複查或抽查者。……」。

3. **建築物室內裝修與原核准圖說不符，未申請許可：**建築法第 77 條之 2 第 1 項規定：「建築物室內裝修應遵守左列規定：一、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。但中央主管機關得授權建築師公會或其他相關專業技術團體審查。二、裝修材料應合於建築技術規則之規定。三、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。四、不得妨害或破壞保護民眾隱私權設施。」、第 2 項規定：「前項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。」。

●**上述罰則：**建築法第 95 條之 1 第 1 項規定：「違反第 77 條之 2 第 1 項或第 2 項規定者，處建築物所有權人、使用人或室內裝修從業者新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，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。」。

(三) 達申報規模之建築物，無論使否有無使用均應辦理申報：

按內政部 111 年 3 月 17 日內授營建管字第 1110805153 號函釋：「四、建築法第 77 條課予所有權人、使用人應維護建築物構造及設備安全之責任，並未因停(歇)業而免除，是故供公眾使用建築物(非供公眾使用經內政部指定者亦)縱屬停(歇)業狀態，仍應持續辦理公共安全檢查申報……，申報類組依下列說明辦理：(一)現場仍在使用者，依現況用途類組申報。(二)現場未使用者，以該場所最後一次申報類組申報；無申報紀錄者，依使用執照或最近一次變更使用執照登載用途申報。」，爰貴場所無論使用中或未使用，均應依旨揭期限內辦理完成申報。；倘場所屬未使用(未營業)，應於旨揭期限前向本局函報說明，並應由建築物所有權人自主完成申報，屆期未辦理將依規查處。