檔　　號:
保存年限:

法規

臺北市政府都市發展局 函

地址：110051臺北市信義區市府路1號南區二樓
承辦人：張瓊方
電話：02-27208889/1999轉8515
傳真：02-27595772
電子信箱：bm1940@mail.taipei.gov.tw

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國111年9月6日
發文字號：北市都授建字第1110129955號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：發文附件01-內政部營建署函、發文附件02-交通部觀光局函(21857648_1110129955_1_ATTACH1.pdf、21857648_1110129955_1_ATTACH2.pdf)

主旨：有關農舍兼營民宿（民宿客房數6間以上）型態之建築物使用類組、使用項目於使用執照標示用途疑義1案，請查照並轉知貴會會員。

說明：

一、依內政部營建署111年7月21日營署建管字第1110048610號函辦理。

二、本案納入本局111年內政部建管法令函釋彙編第111069號，目錄第一組編037號；網路網址：www.dba.tcg.gov.tw。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、臺灣區綜合營造業同業公會、中華民國全國建築師公會
副本：臺北市政府都市發展局 電子公文交換章 2022/09/07 09:09:55

理事長	會務常務理事	財務常務理事	主任委員	秘書長	秘書	承辦人

全國建築師公會 收文 111年9月7日 第5190號

檔　　號:
保存年限:

法規

臺北市政府都市發展局 函

地址：110051臺北市信義區市府路1號南區二樓
承辦人：張瓊方
電話：02-27208889/1999轉8515
傳真：02-27595772
電子信箱：bm1940@mail.taipei.gov.tw

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國111年9月6日
發文字號：北市都授建字第1110129955號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：發文附件01-內政部營建署函、發文附件02-交通部觀光局函(21857648_1110129955_1_ATTACH1.pdf、21857648_1110129955_1_ATTACH2.pdf)

主旨：有關農舍兼營民宿（民宿客房數6間以上）型態之建築物使用類組、使用項目於使用執照標示用途疑義1案，請查照並轉知貴會會員。

說明：

一、依內政部營建署111年7月21日營署建管字第1110048610號函辦理。

二、本案納入本局111年內政部建管法令函釋彙編第111069號，目錄第一組編037號；網路網址：www.dba.tcg.gov.tw。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、臺灣區綜合營造業同業公會、中華民國全國建築師公會
副本：臺北市政府都市發展局 電子公文交換章 2022/09/07 09:08:55

檔　　號:
保存年限:

內政部營建署 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號
聯絡人：蔡瑞艇
聯絡電話：02-87712698
電子郵件：104042@cpami.gov.tw
傳真：02-87712709

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國111年7月21日
發文字號：營署建管字第1110048610號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明一（1111156602_1110048610_111D2026208-01.pdf）

主旨：有關農舍兼營民宿（民宿客房數6間以上）型態之建築物使用類組、使用項目於使用執照標示用途疑義1案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據交通部觀光局111年6月16日觀宿字第1110600817號函檢送該局111年5月30日召開「研商民宿申請客房數6間以上涉建築物使用類組變更及農舍供農用原則」會議紀錄之結論一（如附件）辦理。

二、查建築物使用類組及變更使用辦法第2條有關「建築物之使用類別、組別及其定義」之規定，係依建築物居室之主要用途使用性質、使用強度及危險指標分為9類24組；另查交通部觀光局權管之民宿管理辦法業明定「農舍」得作為「民宿」使用，合先敘明。

三、按建築物使用類組及變更使用辦法第2條第2項之「附表二建築物使用類組使用項目舉例」，H-1類組列有「民宿（客房數6間以上）」、H-2類組列有「農舍」、「住宅」及

臺北市政府 1110722
AAAA1110129955

「民宿（客房數5間以下）」；倘農舍兼營民宿且客房數6間以上者，應依前開辦法辦理H-2類組變更為H-1類組。

四、為利明辨農舍兼營民宿之使用類組、使用項目，辦理變更使用執照之用途標示：農舍兼營民宿且客房數6間以上者，應標示為「農舍（民宿客房數6間以上）」、住宅兼營民宿且客房數達6間以上者，應標示為「住宅（民宿客房數6間以上）」，以資明確。

正本：各直轄市及縣(市)政府、7特設機關-1、8特設機關-2(營建署)
副本：行政院農業委員會、交通部觀光局、本署建築管理組 電子公文交換章 2022/07/22 09:36:45

檔　　號：
保存年限：

交通部觀光局 函

地址：106433 臺北市忠孝東路4段290號9樓
聯絡人：郭虹妏
聯絡電話：02-23491500　分機：8522
傳真：02-27739297
電子郵件：sharon0529@tbroc.gov.tw

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國111年6月16日
發文字號：觀宿字第1110600817號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 請至附件下載區(https://documentap.tbroc.gov.tw/attachmentcenter)以文號：1110600817及認證碼：C36E140D4A下載附件檔案

主旨：檢送本局111年5月30日召開「研商民宿申請客房數6間以上涉建築物使用類組變更及農舍供農用原則」會議紀錄1份，請查照。

正本：行政院農業委員會、內政部營建署、南投縣政府、中華民國民宿協會全國聯合會、台灣民宿協會
副本：立法委員許淑華國會辦公室、立法委員蔡易餘國會辦公室、本局旅宿組(均含附件) 電子公文交換章 2022/06/16 10:42:14

裝 訂 線

建築管理組
1110048610

「研商民宿申請客房數6間以上涉建築物使用類組變更及農舍供農用原則」會議紀錄

壹、 會議時間：111年5月30日(星期一)上午9時30分

貳、 會議地點：本局6樓會議室(採視訊會議)

參、 主席：周副局長廷彰　　紀錄：郭虹妏

肆、 出席人員：詳會議簽到單及視訊出席報告

伍、 各機關發言紀要：

議題一之一：農舍型民宿之經營—建築物使用類組疑義

一、 中華民國民宿協會全國聯合會：經檢視招待所、護理之家等係以樓地板面積500平方公尺作為建築物使用類組區分標準，目前民宿客房數6間以上劃分為H-1，若調整客房數，對既有建築而言仍有窒礙難行之處，建議以樓地板面積300平方公尺作為民宿建築物使用類組區分標準。

二、 行政院農業委員會：

(一) 依農業發展條例及農業用地興建農舍辦法，農舍仍係以農業經營為目的，附帶居住功能，農舍型民宿是二階段，先有農舍後，符合設置條件附帶可經營民宿，但回歸農舍本質仍係農業經營為主，故法規明定農業用地須90%以上，農舍基地不得超過10%，已有明確主從關係，農業為本、民宿是從屬用途，民宿管理辦法亦明定民宿是副業性質，利用農舍多餘空間做民宿，並結合農業體驗，在兼顧農業本質情形下結合住宿，方能展現特色。

(二) 建築物使用類組及變更使用辦法之目的係分類建築物，各類別有其規定，農舍依其本質歸為H-2，H-2農舍不宜變動，農舍型民宿於建築物使用類組

使用項目也可歸於民宿，惟經檢視 H-1 所列之民宿(客房數六間以上)未明確說明載體為住宅或農舍，所以應有解釋空間，許可民宿設立後將異動使用執照，其本質仍是農舍，適度在使用執照註記應屬可行，建管單位依註記去執行，若農舍之客房數 6 間以上時，其消防、公安尚須符合相關規定，該方式可在不修正規定下解決疑義，若為了明確 H-1 也可思考增列農舍兼營民宿(客房數 6 間以上)，原則仍尊重內政部營建署。

三、 內政部營建署：農舍本質在於農業經營，附帶家庭居住，民宿是附帶經營，已有明確主從關係，並未變更農舍使用主體之性質，並須符合農業用地興建農舍辦法規定，H-1 為供特定人短期住宿場所、H-2 為特定人長期住宿場所，住宅或農舍申請設立民宿時，民宿客房數 6 間以上屬 H-1，H-1 使用強度較 H-2 大，其材料及空間已有變化，與原核定之住宅及農舍構造、設施不同，有其防火性能、走廊寬度等規範，以維護公共安全。至使用執照登載事項部分，尚須內部研議。

四、 交通部觀光局：農舍型民宿受限於農舍歸屬 H-2，致客房數僅能經營 5 間以下，有關使用執照之使用用途記載為「農舍(客房數 6 間以上)」，以括號註記方式變通，客房數 6 間以上仍須遵守 H-1 之相關建築規定，在維持農業本質情形下，亦可達到公安管理之目的，是否可行？

議題一之二：農舍型民宿之經營—農地使用規範

一、 中華民國民宿協會全國聯合會：以行政院農業委員會林務局為例，其鼓勵市場經濟，使國產材永續利用，而農

舍型民宿可鼓勵青年返鄉，民宿是綠色產業、汙染程度較低，建議農地政策能適度放寬，如可否於90%農業用地部分範圍規劃停車空間、圍籬、綠化等必要設施。

二、 行政院農業委員會：

（一）農地上的產業需求尚須回歸土地管制規定，農舍在農業發展條例已有明確定位，民宿載體不一定是農舍，以農舍做民宿載體時，若依相關規定無法設置附帶設施，用地變更是解決方式之一。

（二）農業發展條例、農業用地興建農舍辦法已就農用範圍明確規範，申請興建農舍須提交經營計畫書，並審查其農民資格，而後續做民宿使用，尚須兼顧主從關係，保有農業本質。90%係指積極農用，須有農業經營事實，民宿之附屬設施可列於 10%農舍用地範圍。景觀作物是作物分類中的細目，但並非綠美化，景觀作物可做苗木於市場販售。

三、 南投縣政府：變更用地為遊憩用地尚須考量面積等規定，有其難度，另建議行政院農業委員會實務上放寬認定，將景觀作物、庭園造景、停車空間設置列入農用範圍。

四、 交通部觀光局：尊重行政院農業委員會相關規定，至景觀作物之認定疑義，建請行政院農業委員會提供景觀作物之項目供民宿協會及縣市政府參考。

議題二：建築物使用類組調整

一、 中華民國民宿協會全國聯合會：配合民宿之業態，建議以樓地板面積300平方公尺以下為H-2。

二、 內政部營建署：

（一）建築物使用類組及變更使用辦法是依據內政部建

築研究所之研究，該研究係考量使用強度及危險因子等因素，並未以民宿樓地板面積研究相關規定，該辦法就民宿之建築物並未針對樓地板面積做區分。

（二）調整客房數部分，H-2 免進行公安檢查申報，考量安全性，H-1、H-2 就材料、樓梯及走廊寬度等有不同規範，就 8 間以下調整為 H-2 一事尚有安全疑慮，安全管理應優先考量。

（三）內政部公告之 107 年 4 月 24 日台內營字第 1070803969 號令係針對原無須納管之住宅、集合住宅，其係供特定人長期住宿場所，於符合高密度性質空間情形下，加強建築物安全管理，並非針對民宿供不特定人住宿之場所管理。有關回復新北市政府之函釋內容將進行內部研議。

三、 苗栗縣民宿發展協會：新北市政府曾函詢內政部營建署有關民宿客房數 6 間以上是否為建築法中供公眾使用之建築，內政部營建署回覆表示倘為 6 樓以上集合住宅之民宿或一層樓有 6 間以上房間方屬供公眾使用之建築物，建議 H-1、H-2 之區分標準可比照認定。

四、 交通部觀光局：民宿建築物使用類組涉及公共安全專業，內政部建築研究所已有專業研析，有關民宿協會之訴求，請內政部營建署參酌考量可行性，在公共安全為優先考量情形下，減少法律競合，使民宿經營者有彈性空間。

陸、 結論：

一、 農舍型民宿之建築物使用類組疑義部分，有關欲申請經營客房數 6 間以上之農舍型民宿，參考行政院農業委員會

所提之建議於使用執照之使用用途註記為「農舍(客房數6間以上)」，並以相關規定之標準審核及檢查，請內政部營建署研議其可行性。

二、 農地使用規範部分，10%農舍用地是否調整，涉及國家農業政策及農地經營整體規劃，民宿協會意見建請行政院農業委員會參採；在不調整相關規範下，有關列入 90%農業用地範圍之項目，如景觀作物等，請行政院農業委員會提供項目內容，本局彙整後將提供予民宿協會參考。

三、 建築物使用類組調整部分，基於考量公共安全而做相關規範，有關民宿協會建議以樓地板面積作為區分標準，而非以客房數，提供內政部營建署參考；至苗栗縣民宿發展協會建議參採內政部營建署先前回復新北市政府供公眾使用建築物之認定標準，比照作為 H-1、H-2 之認定標準一事，請內政部營建署參處。

柒、 臨時動議：無。

捌、 散會：上午 11 時 30 分。

「研商民宿申請客房數6間以上涉建築物使用類組變更及農舍供農用原則」視訊會議簽到單

時間：111年5月30日(星期一)上午9時30分

主席：周副局長廷彰　　紀錄：郭虹妏

出席單位：

出席單位	職稱	出席者
交通部觀光局	副局長	周廷彰
	組長	黃多洲
	科長	李中彥
	課員	郭虹妏

出席單位	職稱	出席者
行政院農業委員會	詳如視訊出席報告	
內政部營建署	詳如視訊出席報告	
南投縣政府	詳如視訊出席報告	
中華民國民宿協會全國聯合會	詳如視訊出席報告	
台灣民宿協會	詳如視訊出席報告	

會議標題	研商民宿申請客房數6間以上涉建築物使用類組變更及農舍供農用原
會議開始時間	2022/5/30 上午9:10:57
會議結束時間	2022/5/30 上午11:10:39

全名	加入時間	離開時間	持續時間
觀光局旅宿組	2022/5/30 上午9:10:57	2022/5/30 上午11:10:39	1 小時 59 分鐘
行政院農業委員會企劃處（來賓）	2022/5/30 上午9:11:02	2022/5/30 上午11:10:19	1 小時 59 分鐘
南投縣政府（觀光處）（來賓）	2022/5/30 上午9:11:04	2022/5/30 上午11:10:09	1 小時 59 分鐘
張心盈（來賓）	2022/5/30 上午9:11:04	2022/5/30 上午11:10:16	1 小時 59 分鐘
營建署建管組_盧昭宏科長（來賓）	2022/5/30 上午9:11:06	2022/5/30 上午11:10:12	1 小時 59 分鐘
台灣民宿協會彭成裕（來賓）	2022/5/30 上午9:12:34	2022/5/30 上午11:10:09	1 小時 57 分鐘
營建署-建管組（來賓）	2022/5/30 上午9:14:20	2022/5/30 上午11:10:08	1 小時 55 分鐘
旅宿組（來賓）	2022/5/30 上午9:15:30	2022/5/30 上午11:10:30	1 小時 55 分鐘
振宇 魏	2022/5/30 上午9:18:00	2022/5/30 上午11:10:11	1 小時 52 分鐘
年誼 鍾	2022/5/30 上午9:20:28	2022/5/30 上午11:10:04	1 小時 49 分鐘
民宿全聯會/黃昶豪（來賓）	2022/5/30 上午9:20:52	2022/5/30 上午11:10:16	1 小時 49 分鐘
陸冠全（來賓）	2022/5/30 上午9:26:31	2022/5/30 上午10:58:39	1 小時 32 分鐘
陳勝樂	2022/5/30 上午9:29:40	2022/5/30 上午9:34:04	4 分鐘 23 秒
陳勝樂	2022/5/30 上午9:33:36	2022/5/30 上午11:10:04	1 小時 36 分鐘
陸冠全	2022/5/30 上午10:57:5	2022/5/30 上午11:10:24	12 分鐘 25 秒