

想裝修自己的房子，需要事先申請許可嗎？

文:黃蓮瑛（認證法律人）、江宛庭（認證法律人）·消費·借還錢·契約·2025-08-08

案例

住在某豪宅第20層頂樓的A覺得自己的臥室空間不夠大，而臥室旁邊的書房又閒置已久，打算把臥室與書房中間的牆打掉，將兩個房間連通，增加臥室的空間。然而，在A與室內裝修業者洽談時，卻被告知於動工前必須預留一筆預算讓業者代為申請室內裝修許可，不然可能受罰，或是遭到拆除。A十分納悶，為何裝修自己的房子還必須另外花一筆錢取得許可，這到底是怎麼一回事呢？

本文

一、什麼是室內裝修許可？誰可以申請？

大部分的人認為自己所有的房子屬於個人的空間以及資產，可以任意裝修成自己喜歡的樣子，這個理解在這個時代不一定正確。因為有些室內裝修可能會影響到建築結構以及公共安全，所以在特定的情形下，主管機關會利用「室內裝修許可^[1]」作為一種安全把關機制，且必須透過有合法登記的室內裝修從業人員提出申請^[2]，讓政府事先審核室內裝修的相關文件，決定是否核發施工許可證，來確保裝修的安全性和合法性。

二、什麼情況必須申請室內裝修許可？

（一）所有類型的裝修都必須申請室內裝修許可嗎？

不是所有類型的裝修都必須申請室內裝修許可，只有當住戶在進行「建築物室內裝修管理辦法^[3]」所定義的室內裝修，例如：涉及建築物構造天花板裝修、內部牆面裝修、分隔建築物內部空間的牆壁變更、高度超過1.2公尺的隔屏裝修（兼作櫥櫃使用的隔屏也算），必須先向主管機關取得室內裝修許可後，才可以施工，以避免任一住戶進行室內裝修而改變建築物的整體結構，進而影響其他住戶的居住安全。

換句話說，如果實施的裝修細微而不涉及建築物結構的改變，例如加裝冷氣、重新油漆粉刷、更換壁紙等，是不用事先申請室內裝修許可的。

（二）所有的房屋都必須申請室內裝修許可嗎？

就算符合前面提到的「室內裝修」的定義，也不是所有的房屋都必須申請室內裝修許可，依據建築法及供公眾使用建築物之範圍^[4]等相關法規的規定，供大眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂等用途，或其他經內政部指定

的建築才必須申請，像是公寓、大樓、華廈等集合住宅^[5]、電影院、理髮店、酒吧、體育館、博物館、超過一定面積的百貨商場等，而一般集合住宅則依據樓層數而有不同規定：

1. 6層樓以上的集合住宅

只要是6層樓以上的集合住宅，因住戶眾多，對於公共安全等事項有較為嚴格的要求，因此進行所有的室內裝修都必須要事先申請許可。

2. 5層樓以下的集合住宅、非集合住宅

至於5層樓以下的集合住宅，原則上於室內裝修前不用申請室內裝修許可，只有例外在二個情況才必須申請^[6]：

(1) 增設廁所或浴室。

(2) 增設2間以上供居住、工作、集會、娛樂、烹飪等使用的房間，而造成分隔建築物內部空間的牆有所變更，例如：增設臥室、書房、廚房等而變更格局；至於門廳、走廊、樓梯間、衣帽間、儲藏室等空間則不需要申請室內裝修許可。

另外，因為現行法規大都是對於集合住宅的限制，因此如果是居住於非集合住宅，例如透天厝，因為對公共安全的影響較低，除非前面2種例外情形，不然一樣原則上在裝修之前是不用取得室內裝修許可的^[7]。

三、如果不申請室內裝修許可會受到怎樣的處罰？

(一) 沒有申請室內裝修許可將可能被處以罰鍰及強制拆除

依據建築法^[8]的規定，如果建築物的所有人、使用人或室內裝修業者該申請而沒有申請就進行室內裝修的話，可能被處新臺幣（下同）6萬元以上30萬元以下的罰鍰，並且會被要求在一定的期限內改善或是補辦申請，如果沒有依照要求在一定的期限內改善或補辦申請的話，可能會再次受罰。如果主管機關認為有必要，室內裝修違規的部分還可能會被強制拆除。

(二) 委託的室內裝修業者必須取得室內裝修業登記證

另外，所委託的室內裝修業者必須取得「室內裝修業登記證」，才可以從事室內裝修業務，否則建築物的所有人、使用人或違法業者，將有可能被處以6萬元以上30萬元以下的罰鍰，甚至可能被連續處罰或被強制拆除違規裝修；若要確認業者是不是已合法取得室內裝修業登記證，可以上「全國建築管理資訊系統入口網」查詢。

四、結論

因為A所居住的豪宅共有20層樓，並且打掉牆壁連通兩個房間涉及內部牆面裝修，會影響到建築結構以及公共安全，所以A在施工前必須委由具有合法資格的室內裝修從業者申請室內裝修許可，而可能需要多花一筆費用，於主管機關審核通過並取得許可後才可以動工，以避免受罰，也避免影響在共同環境居住的其他住戶安全。

註腳

[1] [建築法第77條之2](#)第1項第1款：「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。」

[2] [建築法第77條之2](#)第2項：「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。」

[3] [建築物室內裝修管理辦法第3條](#)：「本辦法所稱室內裝修，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為：

- 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一點二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。」

[建築技術規則建築施工編第1條](#)第23款：「本編建築技術用語，其他各編得適用，其定義如下：……二十三、分間牆：分隔建築物內部空間之牆壁。」

[4] [建築法第5條](#)：「本法所稱供公眾使用之建築物，為供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂及其他供公眾使用之建築物。」

[供公眾使用建築物之範圍](#)。

[5] [建築技術規則建築施工編第1條](#)第21款：「本編建築技術用語，其他各編得適用，其定義如下：……二十一、集合住宅：具有共同基地及共同空間或設備。並有三個住宅單位以上之建築物。」

[6] [內政部台內營字第0960800834號令](#)（2007/02/26）：「依據建築法第77條之2第1項第1款規定，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，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。」

[建築技術規則建築施工編第1條](#)第19款本文：「本編建築技術用語，其他各編得適用，其定義如下：……十九、居室：供居住、工作、集會、娛樂、烹飪等使用之房間，均稱居室。門廳、走廊、樓梯間、衣帽間、廁所盥洗室、浴室、儲藏室、機械室、車庫等不視為居室。」

[7] [內政部台內營字第0960800834號令](#)（2007/02/26）、[建築技術規則建築施工編第1條](#)第19款本文。

[8] [建築法第95條之1](#)第1項：「違反第七十七條之二第一項或第二項規定者，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。」

標籤

▶ 室內裝修，申請室內裝修許可，集合住宅，建築法，建築物室內裝修管理辦法