

複層式空間 合法夾層要計入容積

2017 年 09 月 23 日

二次施工皆違法

【洪子恩／台中報導】近年房價高漲，有不少建商興建挑高住宅，引導買方加蓋夾層、增加使用收納空間，還多了上下穿梭的趣味，對預算低的首購族較有吸引力。不過專家強調，夾層屋本身不僅是非法二工，整棟皆做夾層更會超出房屋的汗水、載重負荷，不可不慎。



有些首購建案會規劃樓高 3.6 米，增加收納空間。陳恒芳攝

所謂的「夾層」並不一定非法，合法的夾層應計入容積、樓地板面積、登記產權，且只能在 1 樓或頂樓設置，同一層樓的夾層面積總和，若超過該層樓地板面積的 3 分之 1、或 100 平方米，就要算另一樓層。時下違法的住家夾層，多是建商設計較高的樓高，引導住戶自行施工搭建。

一般的住宅，每層樓板到樓板的高度約 3~3.3 米，扣除 20 公分的樓板厚度，所剩的淨高並不適合做夾層，根據《建築技術規則》規定，住宅每層的平均樓高不得超過 3.6 米，目前樓高 3.6 米的住宅，集中在 2 種類型：百坪以上的豪宅，以及坪數超小的首購大樓。

樓高 3.6 米的住宅興建成本高，不過豪宅可以突顯氣派感，能掛吊燈，也能用更大、更高的門；首購宅蓋 3.6 米的高度，則相對「不單純」。

文彬建築師事務所建築師黃文彬表示，除了 3.6 米高的小宅，另一種高 3 米加 4.2 米的複層式構造，平均樓高也是 3.6 米，都是潛力夾層屋。



左為樓高 3.1 米大樓，右為 3.6 米，同一層樓有上下兩扇窗，即為夾層而設計。

非法夾層 恐危及結構

複層式構造因施作非法夾層的意圖太過明顯，一般都過不了都市設計審議這關，因此多會出現在郊外、小規模的案子，只要符合建築技術規則的基本要求，即可通過建照審查。結構技師戴雲發指出，若民眾執意要購買複層式產品，最好確認建商有在挑高處的牆面預埋鋼板配件，未來冒險施作非法夾層，也不至於破壞牆面結構。樓高 3.6 米的大樓，若是中古屋，要施作夾層得先經過管委會這關，管理良好的社區較不可能，不過新案由於是建商刻意設計，因此不少人就會在交屋後施作。黃文彬指出，就算建商在結構設計時，有將夾層的載重考慮進去，但房屋本身因居住空間增加，人口也會增加，大樓整體的排汗量、消防避難等設計，還是會超出原本大樓的乘載，這些都是購屋前要考量的問題。



挑空設計多見於別墅，可懸掛吊燈，但施工成本也高。

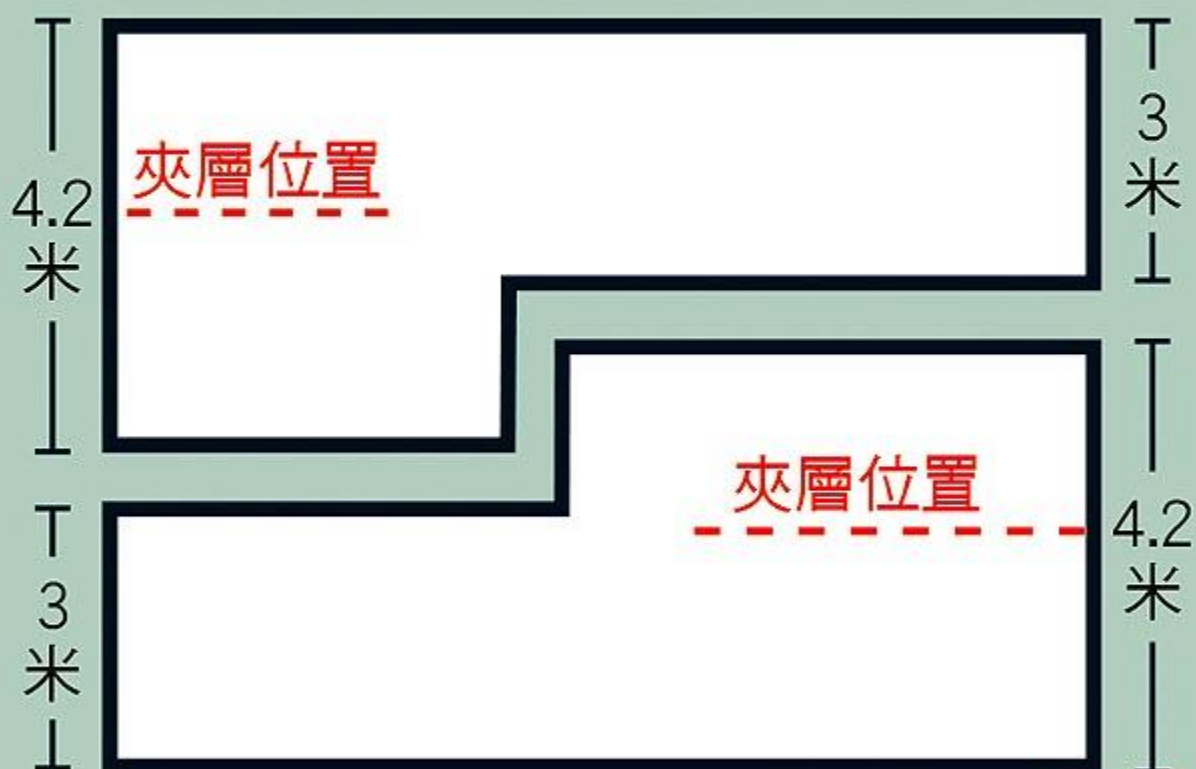
挑高方式比一比

資料來源：建築技術規則、《蘋果》採訪整理

特殊設計	說明	法規限制	非法利用方式
挑空	居室具有2層以上的空間高度，視野大、採光佳、環境活潑有變化	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 限於客廳或客餐廳的上方 ◆ 面積得大於15平方米 ◆ 面積合計不得超過容積總樓地板面積1/10 ◆ 高度不得超過6米 ◆ 挑空部分沒有樓板、不計入容積 ◆ 若計入容積，挑空的位置、高度及面積不予限制 	低密度住宅區別墅申請挑空，並以二次施工方式增建樓板，增加室內空間
挑高	建築物的樓層高度設計，比一般規定3.6米或實際需求更高	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 商場、辦公等建築無樓層高度規定，常有挑高情形 ◆ 住宅、集合住宅有規定：1樓高度不得超過4.2米，其餘樓層均高不得超過3.6米，挑空設計除外 	住家高3.6米，加蓋夾層
複層式構造	同一戶內，為了空間變化需求，採不同樓板高度設計	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 樓層高不得超過4.2米，平均高不得超過3.6米 ◆ 常見於小宅，樓板高低錯落成3米、4.2米樓高 	在4.2米處蓋夾層，以毋須都審的郊區或小案較多

蘋果日報

複層式示意圖



蘋果日報

【專家意見】非法夾層 地震易壞

文彬建築師事務所建築師黃文彬表示，建築物在樑與柱之間才有較緊密的箍筋，若建商有心設計非法夾層，建築師卻沒有特別規劃，在樓板到樓板的中間部分，箍筋可能就不足，以混凝土、或輕鋼架搭起夾層，導致結構柱載重增加，當發生較大的地震時，強度不足的夾層施工處就容易遭破壞。