

臺北市政府 函

地址：臺北市信義區市府路1號
承辦人：辛冠儀
電話：02-27208889/1999轉8517
傳真：02-27595769
電子信箱：bml757@mail.tapei.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國109年2月24日
發文字號：府授都建字第10832596583號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：

附件：本府109年2月24日府都建字第10832596581號令及修正條文各一份
(7805046_10832596583_1_ATTACH1.pdf、7805046_10832596583_1_ATTACH2.doc、7805046_10832596583_1_ATTACH3.doc)

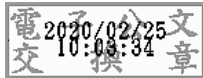
主旨：函轉本府109年2月24日府都建字第10832596581號令修正
「臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則」，請查照。

說明：

- 一、本案納入本府都市發展局109年臺北市建築管理法規彙編第001號，目錄第1組編號第001號。
- 二、網路網址：www.dba.tcg.gov.tw。

正本：臺北市建築師公會、中華民國全國建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會

副本：



都市發展局代決

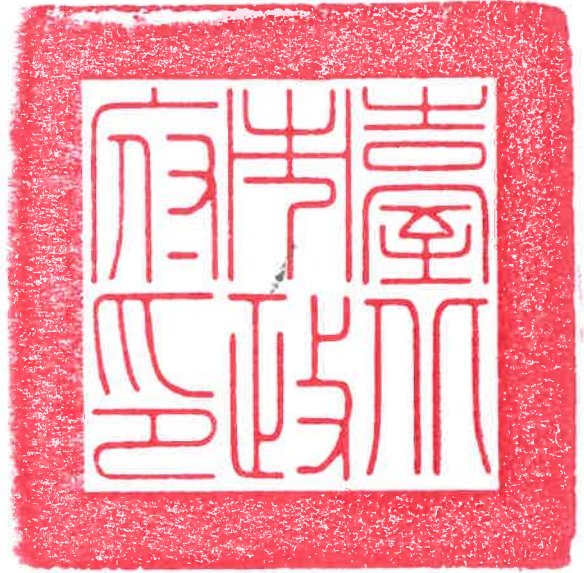
檔 號：

保存年限：

臺北市政府 令

發文日期：中華民國109年2月24日

發文字號：府都建字第10832596581號



修正「臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則」，
並自民國109年3月1日起生效。

附「臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則」

市長柯文哲

都市發展局局長黃景茂決行

臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則修正條文對照表

| 修正條文 | 原條文 | 修正說明 |
|--|---|---|
| <p>名稱:臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則</p> | <p>名稱:臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則</p> | <p>本原則依原名稱，不予變更。</p> |
| <p>一、臺北市政府為防範建商將工業區或<u>都市計畫載明適用工業區規定之分區</u>，以平面類似集合住宅之設計，出售民眾為住家使用，造成購屋糾紛，並影響合法建築開發業者之權益，特訂定本原則。</p> | <p>一、臺北市政府為防範建商將<u>原屬於</u>工業區或<u>工業用地土地</u>，以平面類似集合住宅之設計，出售民眾為住家使用，造成購屋糾紛，並影響合法建築開發業者之權益，特訂定本原則。</p> | <p>考量本市無工業用地，刪除「<u>原屬於</u>」、「<u>工業用地土地</u>」，修改為「<u>都市計畫載明適用工業區規定之分區</u>」為適用本原則之範圍，以符合原法令意旨。</p> |
| <p>二、依本原則申請之建造執照應符合下列規定。未符合規定者，不予核發建造執照：</p> <p>(一)單戶室內面積須大於一百五十平方公尺。但文化藝術工作室另依臺北市土地使用分區管制自治條例之規定認定之。</p> <p><u>(二)各樓層廁所、排煙室、管道間、機電設備空間及茶水間等應集中配置，不得連接專有或約定專用空間，並應由公共空間進出，且不得約定專用。但以厚度三十公分以上牆壁隔絕者，得與專有或約定專用空間連接。</u></p> <p>(三)各戶室內隔間面積以室內面積三分之一為限，扣除隔間所餘面積應達一百五十平方公尺以上。</p> <p><u>(四)於建造執照注意事項附表加註：「起造人</u></p> | <p>二、依本原則申請之建造執照應符合下列規定。未符合規定者，不予核發建造執照：</p> <p>(一)單戶室內面積<u>(含浴廁空間及茶水間)</u>須大於一百五十平方公尺。但文化藝術工作室另依臺北市土地使用分區管制自治條例之規定認定之。</p> <p><u>(二)機電設備空間須集中設置於公共空間，並為公共使用且不得約定專用。</u></p> <p><u>(三)各戶僅能設置一處之浴廁空間。</u></p> <p>(四)各戶室內隔間面積以室內面積三分之一為限<u>(含茶水間及浴廁空間)</u>，扣除隔間所餘面積應達一百五十平方公尺以上。</p> <p>(五)於建造執照注意事項附表加註：「起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約</p> | <p>1. 為求管理一致性，有關本市工業區內申請建造執照之相關規定，擬依「108年度臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議參考範例」修正，原定第1、4款刪除「(含浴廁及茶水間)」及刪除原訂第2、3款；另有關配置確實無法調整者，前述範例係經由都市設計審議審查，於建照階段則依預審小組依預審辦法第3點第4款審查確認之。</p> |

| | | |
|--|--|---|
| <p>應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約草約中明確記載外，產權移轉時應列入交代且須轉載於公寓大廈管理規約中。施工中應加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。現場如作核准用途以外之使用，均視為違規使用，將依建築法相關規定處理。」</p> | <p>草約中明確記載外，產權移轉時應列入交代且須轉載於公寓大廈管理規約中。施工中應加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。現場如作核准用途以外之使用，均視為違規使用，將依建築法相關規定處理。」</p> | <p>2. 依本局 99 年 6 月 8 日北市都建字第 09963627500 號會議記錄結論，新增第 7 款明定第 6 款(原條文第 7 款)所稱「類似用途」之內容。</p> <p>3. 因調整及合併第 2 款第 3 款內容，後續條次併同調整，並新增第 7 款。</p> |
| <p>(五) 起造人須切結：「確實作 00000 使用，如誤導民眾為住宅用途，或有不實廣告惡意欺瞞等行為，經行政院公平交易委員會認定而受處罰，或受敗訴判決確定時，廢止建造執照。」</p> | <p>(六) 起造人須切結：「確實作 00000 使用，如誤導民眾為住宅用途，或有不實廣告惡意欺瞞等行為，經行政院公平交易委員會認定而受處罰，或受敗訴判決確定時，廢止建造執照。」</p> | |
| <p>(六) 如以策略性產業或類似用途作為申請用途且每戶面積小於三百平方公尺應依下列規定繳納保證金：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、繳納保證金按戶收取。 2、繳納保證金之計算依建築基地當期公告現值乘零點四五乘每戶樓地板面積（單位：平方公尺）之金額。 3、單戶面積大於一百五十平方公尺者，保證金可折半計算。 4、建造執照保證金於該建案領得使用執照前繳納。 | <p>(七) 如以策略性產業或類似用途作為申請用途且每戶面積小於三百平方公尺應依下列規定繳納保證金：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、繳納保證金按戶收取。 2、繳納保證金之計算依建築基地當期公告現值乘零點四五乘每戶樓地板面積（單位：平方公尺）之金額。 3、單戶面積大於一百五十平方公尺者，保證金可折半計算。 4、建造執照保證金於該建案領得使用執照前繳納。 5、保證金繳納後由本市建築管理工程處存入專戶存款。保證金除以現金繳納外，得提 | |

| | | |
|--|--|--|
| <p>5、保證金繳納後由本市建築管理工程處存入專戶存款。保證金除以現金繳納外，得提供等值之無記名政府公債、定期存款單、銀行開立之本行支票繳納或取具在中華民國境內營業之金融機構之書面保證。但書面保證應以該金融機構營業執照登記有保證業務者為限。</p> <p>6、所提供之金融機構書面保證或辦理質權設定之定期存款單，應加註拋棄行使抵銷權及先訴抗辯權。</p> <p>7、因作為住宅或其他違反都市計畫之使用時，該保證金予以沒入，並納入都市發展局年度預算或預算外收入。</p> | <p>供等值之無記名政府公債、定期存款單、銀行開立之本行支票繳納或取具在中華民國境內營業之金融機構之書面保證。但書面保證應以該金融機構營業執照登記有保證業務者為限。</p> <p>6、所提供之金融機構書面保證或辦理質權設定之定期存款單，應加註拋棄行使抵銷權及先訴抗辯權。</p> <p>7、因作為住宅或其他違反都市計畫之使用時，該保證金予以沒入，並納入都市發展局年度預算或預算外收入。</p> | |
| <p>(七)前款所稱「類似用途」不包括下列各項：</p> <p>1、「臺北市土地使用分區管制自治條例」使用項目組別第五十一至第五十六組。</p> <p>2、依「建築技術規則」建築設計施工編第十四章檢討用途。</p> | | |
| <p>三、相關後續執行方式如下：</p> <p>(一) 使用執照核發時於附表內註記：「起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，且應於公寓大廈管理規約草約中載明，應依原核定用途使用，不得供作其他用途之使用，並應列入產權移</p> | <p>三、相關後續執行方式如下：</p> <p>(一) 九十五年一月五日前掛號之建造執照申請案件(含變更設計案)，依第二點(三)、(四)、(五)、(六)款規定辦理。</p> <p>(二) 九十五年一月六日後至本原則修正實施日前掛號之建造執照申請案件，依第二點</p> | <p>1. 有關原條文(一)至(五)款係為處理本原則訂定前，及99年增修保證金繳納前建造執照申請案件處理方式，惟經查99年已無適用本原則之造</p> |

| | | |
|---|---|---|
| <p>轉交代，轉載於公寓大廈管理規約中。」</p> <p>且起造人須另行切結：「如作為住宅或其他違反都市計畫之使用，繳納之保證金同意主管機關沒入。」</p> <p>(二)於使用執照核發時於附表內註記：「本案承買戶應依原核定用途使用，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈管理規約中。」</p> <p>(三)如經查核發現有預留管線供日後違規使用之情形，得將監造人及承造人依相關規定移送懲戒。</p> <p>(四)本市地政事務所配合於建物所有權第一次登記時，以「一般註記事項」於建物標示部其他登記事項欄記明。</p> <p>(五)使用執照核發或變更使用竣工勘驗後三年內，持續加強巡查及不定期檢查，如發現未依原核定用途使用，將依法查處並沒收保證金。但三年內均未作為住宅或其他違反都市計畫之使用，保證金無息退還。但能證明確實作為策略性產業或類似用途之使用得隨時申請退還保證金。</p> | <p><u>(一)、(二)、(三)、(四)、(五)、(六)款規定辦理。已完成都市設計或都市更新審議者，仍應依第二點(三)、(四)、(五)、(六)款規定辦理。</u></p> <p><u>(三)本原則修正實施日後掛號之建造執照申請案件，依第二點各款規定辦理。已完成都市設計或都市更新審議者，仍應依第二點(三)、(四)、(五)、(六)、(七)款規定辦理，且以策略性產業或類似用途作為用途申請時，至少有一半戶數以上室內面積需大於一百五十平方公尺。</u></p> <p><u>(四)本原則修正實施日後辦理變更設計之案件，依下列規定辦理：</u></p> <p><u>1、原建造執照非屬策略性產業使用及類似集合住宅平面，擬辦理變更設計為策略性產業使用或其他類似集合住宅平面之案件，仍依第二點各款規定辦理。</u></p> <p><u>2、原建造執照屬策略性產業或其他類似集合住宅平面使用之變更設計案件，如欲調整設計平面者，除僅為第二點第(四)款之變更外，仍依第二點各款規定辦理。</u></p> <p><u>(五)使用執照核發時於附表內註記：「起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳</u></p> | <p>執照、都市更新案件及都市審議案件，故刪除原條文(一)至(五)款，後續條次併同調整。</p> <p>2.鑑於「臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則」(以下簡稱本原則)之規定，工業區建築物室內裝修，除需檢討本原則第二點(一)至(七)項內容，惟其「(一)單戶室內面積(含浴廁空間及茶水間)須大於一百五十平方公尺。」及「(四)各戶室內隔間面積以室內面積三分之一為限(含茶水間及浴廁空間)，扣除隔間所餘面積應達一百五十平方公尺以上。」規定外；尤以策略性產業或類似用途作為申請用途且每戶面積小於三百平方公尺應依下列規定繳納保證金：……。」上述規定除造成民眾額</p> |
|---|---|---|

(六)已領得使用執照之建築物辦理變更使用執照、室內裝修許可或分戶時後續執行方式如下：

1、應依第二點規定辦理；惟室內裝修得免檢討第二點第(六)款規定。

2、變更使用執照保證金於該案竣工勘驗前繳納；戶數變更申請案於核准函發文前繳納。

細告知各承買戶，且應於公寓大廈管理規約草約中載明，應依原核定用途使用，不得供作其他用途之使用，並應列入產權移轉交代，轉載於公寓大廈管理規約中。」
且起造人須另行切結：「如作為住宅或其他違反都市計畫之使用，繳納之保證金同意主管機關沒入。」

(六)於使用執照核發時於附表內註記：「本案承買戶應依原核定用途使用，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈管理規約中。」

(七)如經查核發現有預留管線供日後違規使用之情形，得將監造人及承造人依相關規定移送懲戒。

(八)本市地政事務所配合於建物所有權第一次登記時，以「一般註記事項」於建物標示部其他登記事項欄記明。

(九)使用執照核發或變更使用竣工勘驗後三年內，持續加強巡查及不定期檢查，如發現未依原核定用途使用，將依法查處並沒收保證金。但三年內均未作為住宅或其他

外花費而不願辦理室內裝修外，另需繳交保證金案件，在裝修取得許可後又需依本原則第3點第九款規定辦理退保保證金手續，徒增行政流程擾民，且使管理流於形式。故建議符合上述原則第二點第一至第五款者得免受同點第六款保證金之限制。

| | | |
|--|---|--|
| | <p>違反都市計畫之使用，保證金無息退還。 但能證明確實作為策略性產業或類似用途之使用得隨時申請退還保證金。</p> <p>(十)已領得使用執照之建築物辦理變更使用執照、室內裝修許可或分戶時後續執行方式如下：</p> <ol style="list-style-type: none">1、依第二點規定辦理。2、變更使用執照及<u>室內裝修許可</u>之保證金於該案竣工勘驗前繳納；戶數變更申請案於核准函發文前繳納。 | |
|--|---|--|

臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則

- 一、臺北市政府為防範建商將工業區或都市計畫載明適用工業區規定之分區，以平面類似集合住宅之設計，出售民眾為住家使用，造成購屋糾紛，並影響合法建築開發業者之權益，特訂定本原則。
- 二、依本原則申請之建造執照應符合下列規定。未符合規定者，不予核發建造執照：
 - (一) 單戶室內面積須大於一百五十平方公尺。但文化藝術工作室另依臺北市土地使用分區管制自治條例之規定認定之。
 - (二) 各樓層廁所、排煙室、管道間、機電設備空間及茶水間等應集中配置，不得連接專有或約定專用空間，並應由公共空間進出，且不得約定專用。但以厚度三十公分以上牆壁隔絕者，得連接專有或約定專用空間。
 - (三) 各戶室內隔間面積以室內面積三分之一為限，扣除隔間所餘面積應達一百五十平方公尺以上。
 - (四) 於建造執照注意事項附表加註：「起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約草約中明確記載外，產權移轉時應列入交代且須轉載於公寓大廈管理規約中。施工中應加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。現場如作核准用途以外之使用，均視為違規使用，將依建築法相關規定處理。」
 - (五) 起造人須切結：「確實作 00000 使用，如誤導民眾為住宅用途，或有不實廣告惡意欺瞞等行為，經行政院公平交易委員會認定而受處罰，或受敗訴判決確定時，廢止建造執照。」
 - (六) 如以策略性產業或類似用途作為申請用途且每戶面積小於三百平方公尺應依下列規定繳納保證金：
 1. 繳納保證金按戶收取。
 2. 繳納保證金之計算依建築基地當期公告現值乘零點四五乘每戶樓地板面積（單位：平方公尺）之金額。
 3. 單戶面積大於一百五十平方公尺者，保證金可折半計算。
 4. 建造執照保證金於該建案領得使用執照前繳納。
 5. 保證金繳納後由本市建築管理工程處存入專戶存款。保證金除以現金繳納外，得提供等值之無記名政府公債、定期存款單、銀行開立之本行支票繳納或取具在中華民國境內營業之金融機構之書面保證。但書面保證應以該金融機構營業執照登記有保

證業務者為限。

6. 所提供之金融機構書面保證或辦理質權設定之定期存款單，應加註拋棄行使抵銷權及先訴抗辯權。
7. 因作為住宅或其他違反都市計畫之使用時，該保證金予以沒入，並納入都市發展局年度預算或預算外收入。

(七) 前款所稱「類似用途」不包括下列各項用途：

1. 「臺北市土地使用分區管制自治條例」使用項目組別第五十一至第五十六組。
2. 依「建築技術規則」第十四章工廠類建築物用途之建造執照申請案。

三、相關後續執行方式如下：

- (一) 使用執照核發時於附表內註記：「起造人應依原核定用途使用，並將(建築物用途詳細告知各承買戶，且應於公寓大廈管理規約草約中載明，應依原核定用途使用，不得供作其他用途之使用，並應列入產權移轉交代，轉載於公寓大廈管理規約中。」且起造人須另行切結：「如作為住宅或其他違反都市計畫之使用，繳納之保證金同意主管機關沒入。」
- (二) 於使用執照核發時於附表內註記：「本案承買戶應依原核定用途使用，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈管理規約中。」
- (三) 如經查核發現有預留管線供日後違規使用之情形，得將監造人及承造人依相關規定移送懲戒。
- (四) 本市地政事務所配合於建物所有權第一次登記時，以「一般註記事項」於建物標示部其他登記事項欄記明。
- (五) 使用執照核發或變更使用竣工勘驗後三年內，持續加強巡查及不定期檢查，如發現未依原核定用途使用，將依法查處並沒收保證金。但三年內均未作為住宅或其他違反都市計畫之使用，保證金無息退還。但能證明確實作為策略性產業或類似用途之使用得隨時申請退還保證金。
- (六) 已領得使用執照之建築物辦理變更使用執照、室內裝修許可或分戶時後續執行方式如下：
 1. 應依第二點規定辦理；惟室內裝修得免檢討第六款規定。
 2. 變更使用執照保證金於該案竣工勘驗前繳納；戶數變更申請案於核准函發文前繳納。