

※ 有關 108 年 02 月 16 日開始執行之『工業區室內裝修審查原則』執行審查如下：

『工業區室內裝修審查原則』依臺北市政府發布之三函令辦理(詳附件 1)；詳細執行審查概要：

1. 不允許用途為住宅之使用。其他用途則依「臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則」第二點第(一)至(六)款之規定審查裝修。
2. 用途符合「臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法」併案辦理用途免變者需檢附免變表格 T1-4 之綜理表併卷(詳附件 2)。
3. 如審查案件位於工業區且屬「臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則」第二點第(七)款之規定須繳納保證金者，除應於案件中需檢附保證金之計算金額外，本會於核准其裝修案件時均須於該卷上加註『本案依規定應繳納保證金』，提供予主管機關最終裁決時參考。

室內裝修審查有關工業區審查核准原則依臺北市政府下列三函令辦理

自 108 年 02 月 16 日開始實施

一、104.07.06 研商本市室內裝修案件涉及「用電設備及天然氣管線變更」與「工業區廠辦」執行疑義提案二

決議：鑒於「臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則」之立法本意，係為防範工業區內之建築物違規供作住宅使用之行為。是建築物於領得使用執照後，向審查機構申請室內裝修審查許可，經個案提報「室內裝修委員會」審認其平面格局及空間機能，符合該原則第二點第(一)至(六)款之規定，且經竣工查驗足資判認空間樣態非供住宅使用者，基於簡政便民考量，得免要求申請人繳納保證金。

二、103.09.26 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原屬於工業區或工業用地土地，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（含浴廁空間及茶水間）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) 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。
 - (三) 各戶僅能設置一處之浴廁空間。
 - (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。
 - (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。」
 - (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。」
 - (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：
 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. 保證金除以現金繳納外，得選擇下列一種方式繳納，除有第六目之情形者外，繳納後不得轉換繳納方式：
 - (1) 在中華民國境內有登記營業之金融機構簽發之本票、支票或保付支票。
 - (2) 設定質權之在中華民國境內有登記營業之金融機構定期存款單。
 - (3) 在中華民國境內有登記營業之金融機構書面連帶保證書。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。

設定質權之金融機構定期存款單（含自動展期）效期應達三年六個月以上。書面連帶保證書之保證期限應達三年六個月以上。

所提供之金融機構書面連帶保證書及辦理質權設定之定期存款單，皆應加註拋棄行使抵銷權及先訴抗辯權。

6. 本原則 103 年 10 月 16 日修正前以現金或金融機構簽發之支票繳納之案件得依前目規定轉換繳納方式，但以一次為限。

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。

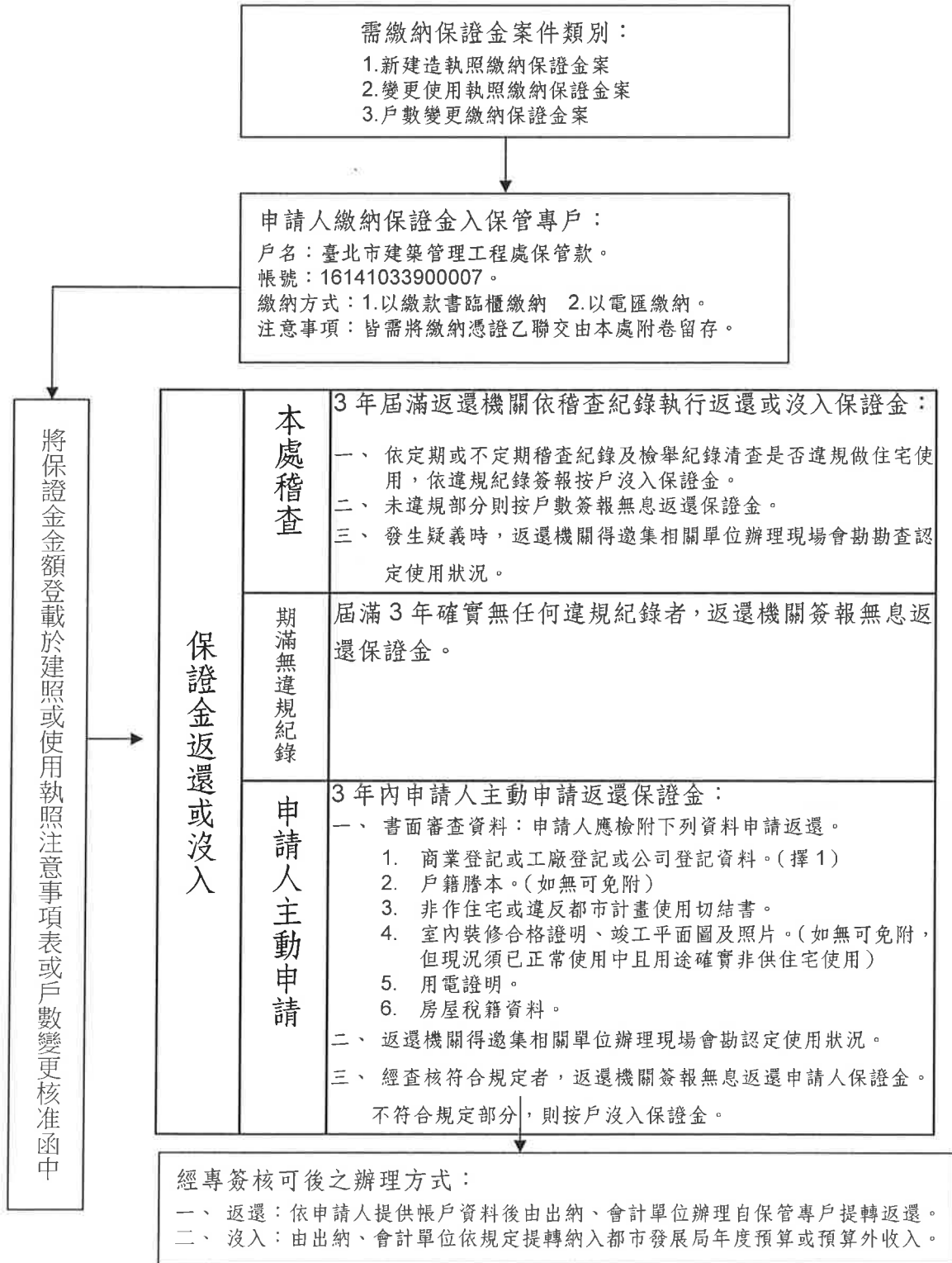
三、相關後續執行方式如下：

- (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。
- (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(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。
- (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。
- (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：
 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。
 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)款之變更者，得僅就該款檢討外，仍依第二點各款規定辦理。
- (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。
- (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：

1. 依第二點規定辦理。
2. 變更使用執照及室內裝修許可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。

三、101.08.24 府都建字第 10164232801 號

臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則 保證金返還作業程序



備註：本處逐案建立 3 年內稽查動態資料（含室裝、公共安全申報、房屋稅籍及用電情形等），以作為 3 年期滿後簽報返還或沒入保證金之依據。

臺北市都市計畫及土地使用分區管制附條件允許使用建築師綜理表

T1-4

建 物 概 況	申請人					
	申請地址					
	土地使用分區		使用組別		使用項目	
	建物概況	地上 層，地下 層				
申請樓層：			申請用途：			
法規名稱 / 頒布日期 臺北市土地使用分區管制自治條例核准基準表條列或特定專用區都市計畫書圖土地及建築物管制規定			檢討內容		檢討結果	
			一、		<input type="checkbox"/> 符合規定	
			二、		<input type="checkbox"/> 符合規定	
以上法規檢討內容：經本人確認符合並簽證負責，如有虛偽不實或筆誤，願負相關法律責任。						

設計建築師簽章：



簽名