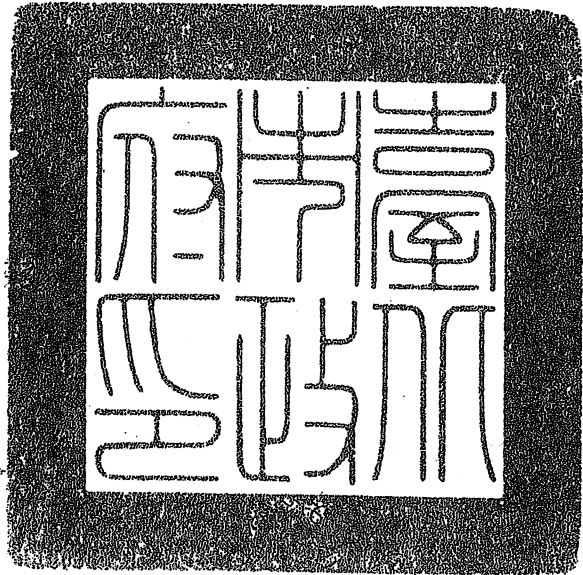


檔 號：
保存年限：

建照管理科
臺北市建築管理處

臺北市政府 令

發文日期：中華民國98年12月8日
發文字號：府都建字第09863754300號



修正「工業區內平面設計類似集合住宅處理原則」為「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99年1月1日起實施。

附「臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則」。

市長郝龍斌

都市發展局局長丁育群決行

臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則

新修正原則	原處理原則	修正說明
<p>名稱：<u>臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則</u></p> <p>一、<u>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。</u></p>	<p>名稱：<u>工業區內平面設計類似集合住宅處理原則</u></p> <p>一、本原則係鑑於部分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方式，提供一般民眾作為住宅使用，並以低於住宅區市場行情之價格出售予一般民眾，因其平面設計類似集合住宅，易使一般購屋民眾誤認為俗稱之工業住宅。此舉除肇致購屋糾紛，並影響合法建築開發業者之權益，為避免造成不公平競爭及爾後違規使用處理之困難，故訂定處理原則如下（未符該原則規定者，不予核發建造執照）：</p>	<p>修正部分文字內容</p>

<p>二、<u>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：</u></p> <p>(一) 單戶室內面積（含浴廁空間及茶水間）須大於<u>一百五十</u>平方公尺。<u>但文化藝術工作室另依臺北市土地使用分區管制規則之規定認定之。</u></p> <p>(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。</p> <p>(三) 各戶僅能設置一套之浴廁空間。</p> <p>(四) 室內除必要之茶水間（限設一處）及浴廁空間外，不得設置隔間。</p> <p>(五) 於<u>建造執照</u>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</p>	<p>(一) 單戶室內面積（含浴廁空間及茶水間）須大於 150 平方公尺（惟文化藝術工作室另依「臺北市土地使用分區管制規則」之規定）。</p> <p>(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。</p> <p>(三) 各戶僅能設置一套之浴廁空間。</p> <p>(四) 室內除必要之茶水間（限設一處）及浴廁空間外，不得設置隔間。</p> <p>(五) 於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，產權移轉應列入交代且須轉載於公寓大廈管理</p>	<p>本點由第一點後段文字另立，以期明確，以下點次配合調整。</p> <p>修正部分文字內容</p> <p>配合條文順序修正內容未修正</p> <p>配合條文順序修正內容未修正</p> <p>配合條文順序修正內容未修正</p> <p>修正部分文字內容</p>
---	--	---

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)

規約中，施工中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。」

配合條文順序修正內容未修正

1. 加入保證金計算方式，土地市價查核不易，為便於計算，保證金 = 建築基地當期公告現值 * a * 每戶樓地板面積。
2. 保證金之收取係為減少工業住宅與鄰近住宅區新建案之差距，並未要將 2 者建築物價格拉平。

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處存入專戶存款。
- 6、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）、

二、相關後續執行方式如下：

- (一) 實施日前掛號之申請案件（含變更設計案），依說明一之

3. a 值之計算方式係依本府地政處網站公告之建築物價格作為基礎，且以被移送公平交易委員會案件三傑建設藏金閣建案建築物價格（因瓏山琳大直上城案本府地政處網站並無公告之建築物價格）與鄰近住宅區新建案建築物價格之差，再除以三傑建設藏金閣建案建築基地當期公告現值乘以 3/4 而得。（單位：無）
4. 另因多數工業住宅均係以小坪數（約 20 坪）作為銷售產品，每戶面積大於 150 平方公尺之建物較不易違規作住宅使用，故其保證金可折半計算。
5. 修正保證金沒入之處理方式。
6. 修正部分文字內容。

1. 修正將實施日敘明及本原則修正後實施日後才需繳納保證金。

<p>(五)、(六)款規定辦理。</p> <p>(二) <u>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。</u></p> <p>(三) <u>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>(三)、(四)、(五)、(六)款辦理。</p> <p>(二) 實施日後掛號之建照申請案件，依說明一所訂原則辦理，但已完成都市設計或都市更新審議者，仍應依說明一之(三)、(四)、(五)、(六)款辦理。</p>	<p>2. 修正部分文字內容。</p> <p>因多數工業住宅均係以小坪數(約20坪)作為銷售產品，為避免經都市設計或都市更新審議之建案無面積之限制修正此款。</p>
---	--	--

<p>(四) <u>本原則修正</u>實施日後辦理變更設計之案件，依下列<u>規定</u>辦理：</p> <p>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<u>第二點各款</u>規定辦理。</p> <p>2、原<u>建造執照</u>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，仍依<u>第二點各款</u>規定辦理。</p> <p>(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。」</p>	<p>(三) 實施日後辦理變更設計之案件，依下列原則辦理：</p> <p>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，仍比照說明一原則辦理。</p> <p>2、原已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，得維持原核准內容，如欲調整設計平面者，仍依說明一所訂原則辦理。</p> <p>(四) 申請使用執照中之建造執照案件，於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</p>	<p>1. 配合條文順序修正。</p> <p>2. 修正部分文字內容。</p> <p>1. 配合條文順序修正。</p> <p>2. 將繳納保證金納入核發使用執照之附款。</p> <p>3. 修正部分文字內容。</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，<u>繳納之保證金同意主管機關沒入。</u>」</p> <p>(六)<u>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。」</u></p> <p>(七)<u>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。</u></p> <p>(八)<u>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。</u></p>	<p>用，並應列入產權移轉交代，轉載於公寓大廈管理規約中。」</p>	<p>修正部分文字內容。</p> <p>修正移送懲戒規定，另立一款規範之。</p> <p>將地政事務所註記規定，另立一款規範之。</p>
---	------------------------------------	--

<p>(九) <u>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。</u></p> <p>(十) <u>已領得使用執照之建築物辦理變更使用執照或分戶時後續執行方式如下：</u></p> <p>1、<u>依第二點規定辦理。</u></p> <p>2、<u>變更使用執照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。</u></p>	<p>(五) 使用執照核發後二年內，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。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合條文順序修正及繳納保證金退還之規定，另避免妨礙真正作為策略性產業之使用，如能證明確實作為策略性產業之使用〔如完成工商登記〕得退還保證金，免受3年之限制。 2. 修正部分文字內容。 <ol style="list-style-type: none"> 1. 配合條文順序修正及為避免領有使照之建築物，辦理變更使用或分戶縮小單戶面積，以作為住宅或違規使用。 2. 修正部分文字內容。
---	--	--