

正本

北市	103年2月1日
不動產	第 7840 號
收文	

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 函

地址：11008臺北市市府路1號南區1樓
承辦人：王光宇
電話：1999(外縣市27208889)轉8517
電子信箱：1739@dba2.tcg.gov.tw

台北市安和路一段二十九號八樓
受文者：臺北市建築開發商業同業公會

發文日期：中華民國103年2月7日

發文字號：府都建字第10263642601號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：103年2月7日府都建字第10263642600號令、行政規則修正對照表及行政規則條文

主旨：函轉本府103年2月7日府都建字第10263642600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」為「臺
北市不得為住宅使用地區申請建築許可處理原則」，請 查
照。

說明：

- 一、本案納入本府都市發展局102年臺北市建築法令函釋彙編第
006號，目錄第一組編號第004號。
- 二、網路網址：www.dba.tcg.gov.tw。

正本：臺北市政府各一級機關（秘書處除外）、臺北市建築師公會、臺灣省建築師公會（
臺北市聯絡處）、臺北市建築開發商業同業公會
副本：臺北市政府秘書處機要組（請刊登公報）（含附件）

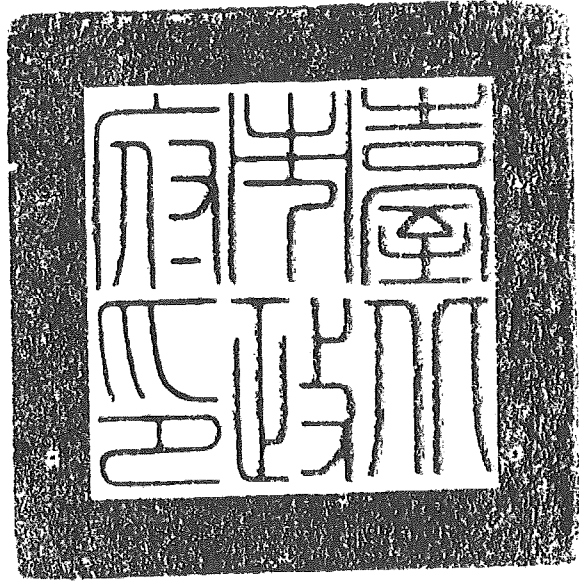
市長郝龍斌

敬啟者：本案修正過程未曾與公會討論，茲先轉知
貴公司知悉因應，本會將向市府陳情。
台北市不動產開發商業同業公會轉發，全文下載：
<http://www.redat.org.tw> 首頁/最新消息/訊息通知

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 令

發文日期：中華民國103年2月7日
發文字號：府都建字第10263642600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」為「
臺北市不得為住宅使用地區申請建築許可處理原則」，並自
民國103年3月1日起生效。

附「臺北市不得為住宅使用地區申請建築許可處理原則」。

市長 郝龍斌

臺北市不得為住宅使用地區申請建築許可處理原則

修正條文對照表

修正條文	原條文	修正說明
<p>名稱：<u>臺北市不得為住宅使用地區申請建築許可處理原則</u></p>	<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>查目前除臺北市土地使用分區管制自治條例所列第二、三種工業區不得作為住宅使用外，尚有其他分區(如大彎北段之商業區、娛樂區、內湖五期辦公服務區及士林北投科技園區內產業專用區等)於細部計畫之土地使用分區管制事項內訂有不得作為住宅使用，原法令名稱之工業區已無法含括，爰修正為「臺北市不得為住宅使用地區申請建築許可處理原則」，以符實需。</p>
<p>一、臺北市政府(以下簡稱本府)為規範本市不得為住宅使用地區規劃設計有住宅使用之虞，造成購屋糾紛，影響都市生活及土地使用之規劃，特訂定本原則。</p> <p>前項所稱不得為住宅使用地區包含：<u>工業區</u></p>	<p>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</p>	<p>一、查目前除臺北市土地使用分區管制自治條例所列第二、三種工業區不得作為住宅使用外，尚有其他分區(如大彎北段、內湖五期辦公服務區及士林北</p>

<p><u>及都市計畫限制不准住宅使用地區(如附表)。</u></p>	<p><u>紛，並影響合法建築開發業者之權益，特訂定本原則。</u></p>	<p>投技園區內產業專用區等)於細部計畫之土地使用分區管制事項內訂有不得作為住宅使用，原條文之工業區已無法包括，增加「都市計畫管制不准許住宅使用之地區」，以符實需。其所稱住宅，依臺北市土地使用分區管制自治條例第二條第二款之定義。</p> <p>二、酌作文字修正。</p>
<p>二、不得為住宅使用地區規劃設計有作為住宅使用之虞者，除有下列情形外，申請建築許可應依第四點規定計算金額繳納保證金：</p> <p>(一) 工業區：申請供工業使用或單戶室內面積達三百平方公尺以上者。</p> <p>(二) 都市計畫限制不准住宅使用地區：單戶室內面積達六百平方公尺以上者。</p> <p>有下列情形之一，前項保證金得折半計算：</p> <p>(一) 工業區</p> <p>1. 單戶室內面積達一百五十平方公尺以上</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) <u>單戶室內面積(含浴室空間及茶水間)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規則之規定認定之。</u></p> <p>(二) <u>機電設備空間須集中</u></p>	<p>一、由原條文第二點第七款移列。</p> <p>二、明定需繳納保證金之建築用途與規模，並作文字修正。</p>

者。

2. 於九十九年一月一日前已辦理地籍分割完成，其法定最大允建建築面積未達三百平方公尺，各樓層為一戶者。

(二) 都市計畫限制不准住宅使用地區

1. 單戶室內面積達三百平方公尺以上者。

2. 於本原則 103 年 3 月 1 日施行日前已辦理地籍分割完成，其法定最大允建建築面積未達六百平方公尺，各樓層為一戶者。

設置於公共空間，並為公共使用且不得約定專用。

(三) 各戶僅能設置一套之浴廁空間。

(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。

(五) 於建造執照注意事項附加註：「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案中明確記載外，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築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、不得為住宅使用地區之規劃設計應符合下列規定：

(一)工業區：

1. 單戶室內面積須達一百五十平方公尺以上。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規定。
2. 機電設備空間須集中設置於共用部分，並不得約定為專用。
3. 各戶僅能設置一套浴廁空間，每戶室內面積達三百平方公尺以上，每滿三百平方公尺得增設一套浴廁空間。
4. 各戶得設置隔間，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。

(二) 都市計畫限制不准住宅使用地區：

機電設備、廁所、茶水間及管道間等應設置於共用部分，並不得約定為專用，且其鄰接專有部分應以一小時以上防火時效之無開口防火牆區劃分隔。

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

一、原條文第三點第一、二款至第三款回歸中央法規標準法與行政程序法，故予以刪除。

二、點次遞改。

三、明定平面设计方式，並作文字修正。

四、「一套浴廁空間」係指：依建築技術規則建築設備編數38條規定設置衛生設備數量，應全部集中配置。

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，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案中載明，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，如發現未依法查定用途使用，將依法處並沒收保證金。但三年內均未作為住宅或其他違反都市計畫之使

	<p>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或分戶時後續執行方式如下：</p> <p>1、依第二點規定辦理。</p> <p>2、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。</p>	
<p>四、保證金按戶收取並以下列方式核算：</p> <p>(一)工業區：依建築基地當期公告現值乘以零點四五乘以每戶樓地板面積（單位：平方公尺）。</p> <p>(二)都市計畫限制不准住宅使用地區：依建築基地當期公告現值乘以零點一一乘以每戶樓地板面積（單位：平方公</p>		<p>一、本點新增，由原條文第二點第七款移列。</p> <p>二、明定保證金之計算方式並作文字修正。</p>

尺)。

保證金應於核發使用執照前繳納，並由本市
建築管理工程處存入專戶帳號。

五、適用本原則之地區申請建造執照時應依下列
規定辦理：

(一)建造執照注意事項附表加註：

1. 「建築物應依原核定用途使用，起造人
預售時應將建築物用途詳細告知承買
戶，並於公寓大廈管理規約草案中載
明，不得供作其他用途使用，列入產權
移交交代，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管
理，樣品屋、實品屋及圖說應符合相關
規定，並於現場張貼公告。建築物如作
核准用途以外使用，視為違規使用，將
依都市計畫法或建築法等相關規定處
理。」

2. 「確實作○○○○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

本點新增，由原條文第二點第五款
及第六款移列，並作文字修正。

<p><u>受處罰，或受敗訴判決確定時，廢止建造執照。</u></p> <p><u>(二)起造人須切結保證：「確實作○○○○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。」</u></p>		
<p><u>六、原建造執照申請用途為工業使用者，其辦理變更設計為非工業使用時，仍應依第二點至第五點規定辦理。</u></p>		<p>本點新增，由原條文第三點第四款移列，並作文字修正。</p>
<p><u>七、適用本原則地區申請使用執照時應依下列規定辦理：</u></p> <p><u>(一)使用執照核發時附表內註記：「建築物應依原核定用途使用，並於公寓大廈管理規約草案中載明，不得供作其他用途使用，列入產權移轉交代，轉載於公寓大廈管理規約中。未交代致發生糾紛賣方應自負法律責任。」</u></p> <p><u>(二)起造人須切結保證：「如作為住宅或其他違反都市計畫之使用，繳納之保證</u></p>		<p>本點新增，由原條文第三點第五款至第七款移列，並作文字修正。</p>

<p><u>金同意不予歸還。</u></p> <p><u>(三) 經查核發現有預留管線供日後違規使用之情形，得將設計人、監造人及承造人依相關規定移送懲戒。</u></p>		
<p><u>八、適用本原則地區，已領得使用執照之建築物，申請辦理變更使用執照或分戶時應符合第二點至第五點及第七點規定，並依下列規定辦理：</u></p> <p><u>(一) 申請人準用起造人切結保證之規定。</u></p> <p><u>(二) 變更使用執照之保證金於該案核發變更使用執照前繳納；戶數變更申請案於核准前繳納。</u></p>		<p>本點新增，由原條文第三點第十款移列，並作文字修正。</p>
<p><u>九、領得建築物使用執照或變更使用執照六年内，均未作住宅使用或其他違反都市計畫使用之情事者，保證金無息退還。</u></p> <p><u>起造人或申請人能證明建築物確實作符合都市計畫核准用途之使用者，得隨時申請退還保證金。</u></p>		<p>本點新增，由原條文第三點第九款移列，並作文字修正。</p>

<p><u>本市建築管理工程處於第一項所定期間內得不定期檢查建築物之使用情形，發現未依原核准用途使用時，除依法查處外，所繳保證金不予退還。</u></p> <p><u>前項不予歸還之保證金納入本市建築管理工程處年度預算或預算外收入。</u></p>		
<p><u>十、適用本原則之建築物，其竣工告示牌應註明「不得為住宅或其他違反都市計畫之使用」。</u></p>		<p>本點新增。明定增加購屋者獲取正確資訊機會。</p>
<p><u>十一、都市計畫限制不准住宅使用地區於本原則103年3月1日施行日前，如為預售且未領得使用執照者，起造人應將建造執照原核准用途及不得為住宅使用規定告知承買戶，該紀錄應於申請使用執照時附卷。</u></p>		<p>一、本點新增。</p> <p>一、明定針對嚴重疑似違規使用地區已領得建造執照之案件（本原則修正後，新增列入規範之地區，如已取得建造執照且無需繳納保證金者），應確保購屋者確實獲取正確資訊，及避免日後消費糾紛。</p>
<p><u>十二、合於第七點第一款之情形，本市地政事務</u></p>		<p>本點新增，由原條文第三點第八款移列，並作文字修正。</p>

所於受理建物所有權第一次登記時，應以「一般註記事項」於建物標示部其他登記事項欄註記：「本建物應依使用執照核定用途使用，不得作為住宅使用或違反都市計畫之使用」。

臺北市依都市計畫限制不准住宅使用地區一覽表

行政區	使用分區名稱	地段	適用都市計畫規定
中山區	商業區(供商業購物中心使用)	金泰段	92年1月7日府都二字第09126159700號公告「修訂臺北市基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案內『基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區土地使用分區與都市設計管制要點』案」
中山區	商業區(供觀光旅館使用)	金泰段	同上
中山區	商業區(供一般商業使用)	金泰段	同上
中山區	娛樂區(供娛樂購物中心使用)	金泰段	同上
中山區	娛樂區(供觀光旅館使用)	金泰段	同上
中山區	娛樂區(供娛樂健身使用)	金泰段	同上
內湖區	商業區(供一般商業使用)	舊宗段	同上
內湖區	辦公服務區(一)	潭美段五小段	97年8月5日府都規字第09733252100號公告「變更臺北市基隆河(中山橋至成美橋段)計畫案(南段地區)及內湖區新里族段羊稠小段附近地區都市計畫案」
內湖區	辦公服務區(二)	潭美段五小段	同上
內湖區	工商混合區	潭美段五小段	同上
內湖區	工商服務展售區	潭美段五小段	同上
南港區	特定商業區(二)	南港段四小段	擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線細部計畫案
士林區	特定商業區	福林段二小段	修訂臺北市士林官邸特定商業區細部計畫案
北投區	科技產業專用區	洲美段一小段 文林段二小段	擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫

註：本附表視都市發展狀況修正

臺北市不得為住宅使用地區申請建築許可處理原則

一、臺北市政府(以下簡稱本府)為規範本市不得為住宅使用地區規劃設計有作住宅使用之虞，造成購屋糾紛，影響都市生活及土地使用之規劃，特訂定本原則。

前項所稱不得為住宅使用地區包含：工業區及都市計畫限制不准住宅使用地區(如附表)。

二、不得為住宅使用地區規劃設計有作為住宅使用之虞者，除有下列情形外，申請建築許可應依第四點規定計算之金額繳納保證金：

(一)工業區：申請供工業使用或單戶室內面積達三百平方公尺以上者。

(二)都市計畫限制不准住宅使用地區：單戶室內面積達六百平方公尺以上者。

有下列情形之一，前項保證金得折半計算：

(一)工業區

1. 單戶室內面積達一百五十平方公尺以上者。

2. 於九十九年一月一日前已辦理地籍分割完成，其法定最大允建建築面積未達三百平方公尺，各樓層為一戶者。

(二)都市計畫限制不准住宅使用地區

1. 單戶室內面積達三百平方公尺以上者。

2. 於本原則 103 年 3 月 1 日施行日前已辦理地籍分割完成，其法定最大允建建築面積未達六百平方公尺，各樓層為一戶者。

三、不得為住宅使用地區之規劃設計應符合下列規定：

(一)工業區：

1. 單戶室內面積須達一百五十平方公尺以上。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規定。

2. 機電設備空間須集中設置於共用部分，並不得約定為專用。

3. 各戶僅能設置一套浴廁空間，每戶室內面積達三百平方公尺以上，每滿三百平方公尺得增設一套浴廁空間。

4. 各戶得設置隔間，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。

(二)都市計畫限制不准住宅使用地區：

機電設備、廁所、茶水間及管道間等應設置於共用部分，並不得約定為專用，且其鄰接專有部分應以一小時以上防火時效之無開口防火牆區劃分隔。

四、保證金按戶收取並以下列方式核算：

(一)工業區：依建築基地當期公告現值乘以零點四五乘以每戶樓地板面積(單位：平方公尺)。

(二)都市計畫限制不准住宅使用地區：依建築基地當期公告現值乘以零點一乘以每戶樓地板面積（單位：平方公尺）。

保證金應於核發使用執照前繳納，並由本市建築管理工程處存入專戶帳號。

五、適用本原則之地區申請建造執照時應依下列規定辦理：

(一)建造執照注意事項附表加註：

- 1.「建築物應依原核定用途使用，起造人預售時應將建築物用途詳細告知承買戶，並於公寓大廈管理規約草約中載明，不得供作其他用途使用，列入產權移轉交代，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管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合相關規定，並於現場張貼公告。建築物如作核准用途以外使用，視為違規使用，將依都市計畫法或建築法等相關規定處理。」
- 2.「確實作○○○○○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。」

(二)起造人須切結保證：「確實作○○○○○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、原建造執照申請用途為工業使用者，其辦理變更設計為非工業使用時，仍應依第二點至第五點規定辦理。

七、適用本原則地區申請使用執照時應依下列規定辦理：

(一)使用執照核發時附表內註記：「建築物應依原核定用途使用，並於公寓大廈管理規約草約中載明，不得供作其他用途使用，列入產權移轉交代，轉載於公寓大廈管理規約中。未交代致發生糾紛賣方應自負法律責任。」

(二)起造人須切結保證：「如作為住宅或其他違反都市計畫之使用，繳納之保證金同意不予歸還。」

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

八、適用本原則地區，已領得使用執照之建築物，申請辦理變更使用執照或分戶時應符合第二點至第五點及第七點規定，並依下列規定辦理：

(一)申請人準用起造人切結保證之規定。

(二)變更使用執照之保證金於該案核發變更使用執照前繳納；戶數變更申請案於核准前繳納。

九、領得建築物使用執照或變更使用執照六年內，均未作住宅使用或其他違反都市計畫使用之情事者，保證金無息退還。

起造人或申請人能證明建築物確實作符合都市計畫核准用途之使用者，得隨時申請退還保證金。

本市建築管理工程處於第一項所定期間內得不定期檢查建築物之使用情形，發現未依原核准用途使用時，除依法查處外，所繳保證金不予退還。

前項不予歸還之保證金納入本市建築管理工程處年度預算或預算外收入。

十、適用本原則之建築物，其竣工告示牌應註明「不得為住宅或其他違反都市計畫之使用」。

十一、都市計畫限制不准住宅使用地區於本原則 103 年 3 月 1 日施行日前，如為預售且未領得使用執照者，起造人應將建造執照原核准用途及不得為住宅使用規定告知承買戶，該紀錄應於申請使用執照時附卷。

十二、合於第七點第一款之情形，本市地政事務所於受理建物所有權第一次登記時，應以「一般註記事項」於建物標示部其他登記事項欄註記：「本建物應依使用執照核定用途使用，不得作為住宅使用或違反都市計畫之使用」。