

正本

北市	103年3月-3
不登	
收文	第 7894 號

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 函

10688
臺北市安和路1段29號8樓

地址：11008臺北市市府路1號9樓(南區)
電話：1999(外縣市02-27208889)轉8372
傳真：(02)2759-5769

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26日
發文字號：府都建字第10363535501號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：103年2月26日府都建字第10363535500號令

主旨：函轉本府103年2月26日府都建字第10363535500號令，請查照。

說明：

- 一、本案納入本府都市發展局103年臺北市建築法彙編第010號，目錄第一組編號第006號。
- 二、網路網址：www.tcg.gov.tw

正本：臺北市政府各一級機關(臺北市政府秘書處除外)、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

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 令

發文日期：中華民國103年2月26日
發文字號：府都建字第10363535500號



註銷103年2月7日府都建字第10263642600號令，並自103年2月28日起生效。

市長郝龍斌

正本

北市	103年2月1日
不載	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。

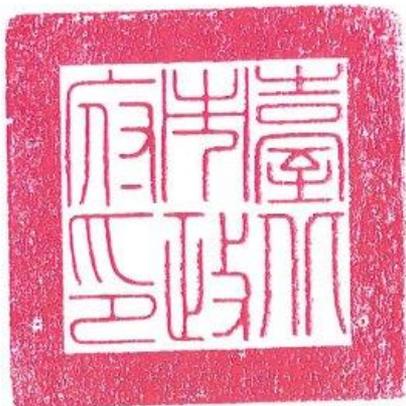
正本：臺北市政府各一級機關（秘書處除外）、臺北市建築師公會、臺灣省建築師公會（
臺北市聯絡處）、臺北市建築開發商業同業公會
副本：臺北市政府秘書處機要組（請刊登公報）（含附件）

市長郝龍斌

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

- 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」。

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