

發文字號：臺北市政府法規委員會 95.03.17 簽見

發文日期：民國 95 年 03 月 17 日

要 旨：本案建築物為已存在 20 餘年之合法建築，並非申請新建、增建或改建，相關法令就變更使用執照，似無應檢討建蔽率之規定，主管機關如欲責令檢討建蔽率，甚而要求拆除部份建築物，似無適當之法令依據

有關○○○等人位於本市南昌路建築物申請變更使用執照疑義乙案，本會意見如下：

- 一、查系爭建築物係民國 66 年建築完成並領有使用執照，原核准用途為集合住宅，擬依臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準住四分區第 41 組：一般旅館業：「一、設置地點應臨接寬度十二公尺以上之道路。但經交通主管機關專案核准者，不在此限。二、限整幢建築物使用。三、應辦理社區參與。」之核准條件，申請變更為旅館使用。
- 二、本案建築物雖僅面臨 6 公尺道路，但已由本府交通局依上開規定專案核准，故餘應檢討者，應係其是否符合建築技術規則之相關規定。按建築技術規則建築設計施工編第 118 條第 1 項第 2 款規定：「其他建築物應臨接寬八公尺以上之道路。但第一款用途以外之建築物臨接之面前道路寬度不合本章規定者，得按規定寬度自建築線退縮後建築。退縮地不得計入法定空地面積，且不得於退縮地內建造圍牆，排水明溝及其他雜項工作物。」依上開規定，臨接道路面寬不足 8 公尺之建築物，如欲作一般旅館業使用，得以「退縮建築」方式處理；故本案之審查重點應在其是否符合「退縮建築」之規定，而非在於是否符合「建蔽率」之規定。
- 三、據 貴處承辦人員表示，系爭建築物在建造當時雖未退縮建築，但屋前留設有法定空地，如加計空地及道路之面積，則已超過規定之 8 公尺寬度。惟查，系爭建築物屋前之空地，於建築當時係作為法定空地之用，縱然符合上開建築技術規則不得設置圍牆、排水明溝及其他雜項工作物之規定，惟此種情形是否該當建築技術規則所稱之「退縮建築」，亦有疑義。 貴局基於輔導業者合法化之立場，建請將本案之法定空地視為依建築技術規則所為之退縮建築，惟此涉中央法令規定之解釋，是否宜函詢內政部釋示以為辦理之依據，尚請 貴局卓酌。
- 四、次查，本案如經內政部釋示，認為加計法定空地之寬度後，已符合上開建築技術規則之規定，則有關建蔽率之檢討，本會認為應視相關法令有無規定而定；亦即，人民申請變更使用執照，如依法應檢討建蔽率，主管建築機關並無不予檢討之裁量空間，如法令未規定應檢討，始得不予檢討。從而，本案建築物為已存在 20 餘年之合法建築，並非申請新建、增建或改建，相關法令就變更使用執照，似無應檢討建蔽率之規定，主管機關如欲責令檢討建蔽率，甚而要求拆除部份建築物，似無適當之法令依據。惟業者因原有法定空地改列為道路寬度計算後，似受有建蔽率高於一般規定之實質利益，是否應換算為相當之金額，令業者繳交回饋金，以符行政之公平原則，亦併請 貴局審酌。

備註：本件函釋所引臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準已於 108 年 2 月 23 日修正名為臺北市土地使用分區附條件允許使用標準，有關案涉第四種住宅區第 41 組：一般旅館業之允許使用條件業已修正；建築技術規則建築設計施工編第 118 條業已修正，併予提醒。

另本件事實因涉個案認定，僅供參考。