

發文字號：臺北市政府法規委員會 92.10.21 北市法二字第 09230983400 號函

發文日期：民國 92 年 10 月 21 日

要 旨：本案起造人如依建築法規定合法變更，其建築物於興工或施工中申請變更設計時，其申請變更設計部分，如不妨礙都市計畫或區域計畫有關公共設施用地之劃設，在程序未終結前，仍得適用原建造執照申請時之法令規定

主旨：有關○○聯合建築師事務所申請關渡媒體園區○○公司策略性產業大樓新工程（臺北市北投區豐年段四小段○○等地號）都市設計及土地使用開發許可審議變更設計涉及法令適用疑義案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴局九十二年九月五日北市都三字第○九二三二二五六五○○號函。
- 二、本件案例事實約略為旨揭設計審議案前以○○公司為開發主體，申請工業區廠辦大樓，並於八十一年一月三十日以北市工都字第八○二五八號函核備，且領有八二建字第三三六號建照執照，今開發主體更易為○○得易購股份有限公司，該公司擬變更原核准設計內容，並主張適用建照申請時之舊有法令檢討相關設計，因而生應通用新法或舊法予以審核等疑義。
- 三、按中央法規標準法第十八條規定：「各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。但舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規。」而為統一關於領得建造執照之建築物辦理變更設計法令適用疑義，前經內政部八十七年七月二日以臺內營字第八七七三一八六號函令上開適用疑義之統一處理方式，雖有學者疑質該函從寬解釋之合理性乃至合法性，惟目前實務之運作上即參考該函釋辦理。且考量人民之信賴保護，本會認為上開函釋於變更前應得適用。
- 四、依前揭函釋內容，有關領得建造執照之建築物辦理變更設計法令適用之處理程序終結前之認定，係考量建築行為具有連續性，於申請建築許可時，認定所謂處理程序終結前係指申請建造執照之日起至發給使用執照或依法註銷其申請案件以前而言。故本案之起造人如依建築法之規定合法變更，其建築物於興工或施工中申請變更設計時，其申請變更設計部分，如不妨礙都市計畫或區域計畫有關公共設施用地之劃設，或新修正之建築法令未有廢除或禁止之規定者，在程序未終結前，仍得適用原建造執照申請時之法令規定。惟其申請變更設計另涉及變更用途者，自亦應符合申請變更時有關土地使用分區管制之規定，並依原建造執照申請時有關建築技術規則等法令規定檢討（前揭內政部函釋說明一（四）參照）。
- 五、另有關本案變更設計開發內容總樓地板面積二分之一變更為策略性產業使用，其部分所使用樓地板為舊建照當時免計容積之地下室樓地板，經變更為策略性產業使用，該

部分之樓地板面積是否應計入容積檢討乙節，經核樓地板面積既規定於建築技術規則，依上開內政部函釋所為之申請變更設計涉及變更用途，即應依原建照執照申請時之建築技術規則檢討之，故本案情形如已屬變更用途之情形，自仍依上開內政部函釋酌情辦理。

六、至貴局來函說明三（三）所述之情況，依現行土地使用分區管制規則中有關策略性產業之核准條件部分，有予規制營業樓地板面積應在申請基地總樓地板面積二分之一以下之限制，倘貴局考量該公司未來就後期間發之部分藉故不予開發，而失卻原工業區區位作工業使用之目的，本會建議貴局就上述規定採取目的解釋，得就該公司現所申請建築實際興建之部分，依分期開發比例給予合理之樓地板面積，亦即依該公司分期完成之開發程度作為上述二分之一計算基礎，核准策略性產業使用，以予以適當之管制，既不影響業者之權益，又能符合上開比例管制之目的，以避免日後業者藉故不開發後期工程，造成違規又難以處理之情況。

備註：本件函釋事涉個案事實認定部分，僅供參考。