

發文字號：臺北市政府法規委員會 98.06.11 北市法二字第 09834757900 號

發文日期：民國 98 年 06 月 11 日

要 旨：工業區內建造執照申請案，平面設計類似集合住宅處理原則及後續執行方式，規範目的係避免建商將工業區土地，以設計平面類似集合住宅方式興建、出售予消費者，造成購屋糾紛及形成業者不公平競爭而設，適用對象應以具體個案申請建造執照至其後變更設計者為限，至已領得使用執照案件辦理變更使用執照，仍應依申請變更使用執照時相關規定辦理，與上述處理原則似無干涉，亦無法令變更適用時點問題

主旨：關於宏○建設股份有限公司於本市內湖區譚美段 3 小段 891 地號等 1 筆部分土地申請變更使用執照乙案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴局 98 年 6 月 5 日北市都建字第 09863608900 號函。
- 二、查 95 年 1 月 6 日市工建字第 09560085200 號函有關工業區內之建造執照申請案，其平面設計類似集合住宅之處理原則及後續執行方式，其規範目的係避免建商將工業區土地，以設計平面類似集合住宅方式興建、出售予消費者，造成購屋糾紛及形成業者不公平競爭而設，其適用對象應以具體個案申請建造執照至其後變更設計者為限，至已領得使用執照之案件辦理變更使用執照，仍應依申請變更使用執照時之相關規定辦理，與上開處理原則似無干涉，亦無法令變更適用時點之問題。
- 三、本案旨揭公司就已領取使用執照之個案申請變更使用執照案件，既非申請建造執照，亦非取得建造執照後辦理變更設計案件，如再將上開原則擴大適用至審核變更使用執照，恐有未洽。其申請變更使用執照之審查，仍應依申請時之相關規定辦理，自不待言。
- 四、又 貴局若為避免工業區土地所在建築物所有人於取得使用執照後辦理變更使用執照，以為工業住宅銷售、使用者，除應從嚴審查建築法第 74 條之相關文件外，如有法規欠缺之情形時，應儘速制定相關規範，或依據都市計畫法第 27 條之規定，指導建築物所有人以繳納回饋金為條件申請個案變更，以正視工業住宅在本市蔓延、都市計畫與實際發展不符、公共設施與實際使用情形無法配合等節，並減少消費者購屋糾紛。
- 五、以上意見，敬請卓參。

備註：本件事實因涉個案認定，僅供參考。