

正本

發文方式：郵寄

檔號

保存年限

收文日期	104年1月20日
文號	第45號
歸檔	月 日
號	號

# 臺南市政府工務局 函

地址：73001臺南市新營區民治路36號  
 承辦人：呂岡沛  
 電話：06-6322231-6727  
 傳真：06-6330995  
 電子信箱：steelcup@mail.tainan.gov.tw

自領

受文者：社團法人台南縣建築師公會

發文日期：中華民國104年1月19日  
 發文字號：南市工管二字第1040058777號  
 速別：普通件  
 密等及解密條件或保密期限：  
 附件：

主旨：為辦理「臺南市政府都市計畫內工業區平面設計類似集合住宅處理原則（草案）」，檢送旨揭原則草案總說明、逐條說明及條文，請貴公會於發文日起10日內提供意見，倘未於10日內回復者，視為無意見，以利本局辦理後續事宜，請查照。

說明：依本局104年1月14日南市工管二字第1040040317號函辦理。

正本：台南縣不動產開發商業同業公會、台南市不動產開發商業同業公會、社團法人台南縣建築師公會、社團法人台南市建築師公會、台灣區綜合營造工程工業同業公會台南市二處辦事處、台灣區綜合營造工程工業同業公會台南市一處辦事處  
 副本：臺南市政府工務局建築管理科二股（含附件）

## 局長 吳宗榮

本案依分層負責規定授權主管科長決行

理事長	財務理事	會務理事	主任委員	秘書
				秘書 105.1.20 翁嘉慧

- 擬：1. PO本會網站.周知會員  
 2. 敬會法規委員徐敏斯建築師

# 臺南市政府都市計畫內工業區平面設計類似集合住宅處理原則（草案）總說明

為防範本市建築（不動產）開發（商業同業公會）業者將原屬於都市計畫內工業區土地，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，並影響民眾之權益，特訂定本原則。

- 一、訂定目的。（第一點）
- 二、適用範圍。（第二點）
- 三、依本處理原則申請之建造執照應符合之規定。（第三點）
- 四、相關後續執行方式。（第四點）
- 五、發布施行日。（第五點）

## 臺南市政府都市計畫內工業區平面設計類似集合住宅處理原則（草案）逐點說明

規定	說明
<p>一、臺南市政府（以下簡稱本府）為防範本市建築（不動產）開發（商業同業公會）業者將原屬於都市計畫內工業區土地，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，並影響民眾之權益，特訂定本原則。</p>	訂定目的。
<p>二、其適用範圍為都市計畫內工業區申請類似集合住宅（3戶以上）之申請建造執照案件。</p>	適用範圍。
<p>三、依本處理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：</p> <p>（一）區分所有權人專有部分室內面積（不含約定專用部分）須大於一百平方公尺。</p> <p>（二）於建造執照注意事項附表加註：「起造人應依原核定使用類組使用，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約中明確記載外，產權移轉時應列入交代且須轉載於公寓大廈管理規約中。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。」</p> <p>（三）起造人須切結：「確實依原核定之使用類組使用，如誤導民眾為集合住宅，且經司法判決確定時，得廢止建造執照。」</p>	依本處理原則申請之建造執照應符合之規定。
<p>四、相關後續執行方式如下：</p>	相關後續執行方式。

<p>(一) 使用執照核發時於附表內註記： 「起造人應依原核定使用類組使用，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約中載明，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。」</p> <p>(二) 於使用執照核發時於附表內註記：「本案各區分所有權人對專有部分之利用應依原核定之使用類組使用，不得有妨礙建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為，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。」</p>	
<p>五、 本原則自發布日施行。</p>	<p>發布施行日。</p>

## 臺南市政府都市計畫內工業區平面設計類似集合住宅處理原則（草案）條文

- 一、臺南市政府（以下簡稱本府）為防範本市建築（不動產）開發（商業同業公會）業者將原屬於都市計畫內工業區土地，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，並影響民眾之權益，特訂定本原則。
- 二、其適用範圍為都市計畫內工業區申請類似集合住宅（3戶以上）之申請建造執照案件。
- 三、依本處理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：
  - （一）區分所有權人專有部分室內面積（不含約定專用部分）須大於一百平方公尺。
  - （二）於建造執照注意事項附表加註：「起造人應依原核定使用類組使用，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約中明確記載外，產權移轉時應列入交代且須轉載於公寓大廈管理規約中。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。」
  - （三）起造人須切結：「確實依原核定之使用類組使用，如誤導民眾為集合住宅，且經司法判決確定時，得廢止建造執照。」
- 四、相關後續執行方式如下：
  - （一）使用執照核發時於附表內註記：「起造人應依原核定使用類組使用，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約中載明，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。」
  - （二）於使用執照核發時於附表內註記：「本案各區分所有權人對專有部分之利用應依原核定之使用類組使用，不得有妨礙建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為，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。」
- 五、本原則自發布日施行。

## 臺南市政府都市計畫內工業區平面設計類似集合住宅處理原則（草案）條文對照表

臺北市	本市
<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，並影響合法建築開發業者之權益，特訂定本原則。</p>	<p>一、臺南市政府（以下簡稱本府）為防範本市建築（不動產）開發（商業同業公會）業者將原屬於都市計畫內工業區土地，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，並影響民眾之權益，特訂定本原則。</p>
	<p>二、其適用範圍為都市計畫內工業區申請類似集合住宅（3戶以上）之申請建造執照案件。</p>
<p>二、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：</p> <p>（一）單戶室內面積（含浴廁空間及茶水間）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。</p> <p>（二）機電設備空間須集中設置於公共空間，並為公共使用且不得約定專用。</p> <p>（三）各戶僅能設置一套之浴廁空間。</p> <p>（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。</p> <p>（五）於建造執照注意事項附表加註：「起造人應依原核定用</p>	<p>三、依本處理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：</p> <p>（一）區分所有權人專有部分室內面積（不含約定專用部分）須大於一百平方公尺。</p> <p>（二）於建造執照注意事項附表加註：「起造人應依原核定使用類組使用，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約中明確記載外，產權移轉時應列入交代且須轉載於公寓大廈管理規約中。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。」</p> <p>（三）起造人須切結：「確實依原核定之使用類組使用，如誤導民眾</p>

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約中明確記載外，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。

為集合住宅，且經司法判決確定時，得廢止建造執照。」

<p>4、建造執照保證金於該建案領得使用執照前繳納。</p> <p>5、保證金繳納後由本市建築管理處存入專戶存款。</p> <p>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。</p>	
<p>三、相關後續執行方式如下：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>	<p>四、相關後續執行方式如下：</p> <p>(一) 使用執照核發時於附表內註記：「起造人應依原核定使用類組使用，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約中載明，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。」</p> <p>(二) 於使用執照核發時於附表內註記：「本案各區分所有權人對專有部分之利用應依原核定之使用類組使用，不得有妨礙建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為，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。」</p>



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約中載明，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，如發現未依原核定用途使用，將依法查處並沒收保證金。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。
- (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：
- 1、依第二點規定辦理。
  - 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。

本原則自發布日施行。