

※有關建造執照擬申請建築基地範圍變更免辦理都市設計及審議乙案

發文機關：臺北市政府法規委員會

發文字號：臺北市政府法規委員會95.09.27.北市法二字第09532386100號函

發文日期：民國95年9月27日

主旨：有關94建字第 215號建造執照擬申請建築基地範圍變更免辦理都市設計及審議乙案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴局95年9月6日北市都建字第09570054000號函。
- 二、查臺北市山坡地開發建築要點第 7點規定：「山坡地開發時，申請者應先提出開發計畫書，其內容包括開發面積、坡地分析（包括地形、地貌、坡度）、地質調查資料、水土保持計畫、土地使用計畫（包括房屋建築配置計畫）、景觀衝擊、環境影響說明書、開發建築財務計畫等文件向都市計畫主管機關申請開發許可。前項申請開發面積不足二公頃，且符合第三條規定者，免申請開發許可。」同要點第 9點規定：「申請者應依計畫施工完成，報經建築主管機關勘驗合格領得雜項使用執照後，始得依法請領建造執照，建築房屋。」由上開規定似可推知，申請山坡地開發許可（通過都市設計審議）與申請建造執照建築房屋，乃是兩個具有前後階段關係的行政程序，行政機關所為准駁開發或建築申請之行政處分，似可認為係具有關聯性之行政處分。因此，在依中央法規標準法第18條、臺北市法規標準自治條例第20條（ 貴局來函誤載為修正前之臺北市法規標準第17條）而為新舊法令適用的認定時，似得以申請人最先辦理申請遞件之時點，作為法令適用之認定基準時點（從新從優原則）；亦即，如建照申請在前，則建築許可及都市設計審議所應適用之法令，均以申請建照之時點為準。此可統一法令適用，使具有關聯性之建照申請及都市設計審議法令能一體適用，以免在為時甚長的建築開發過程中，因法令適用的不確定性，造成開發者不可預期的損失，而影響法律秩序安定性。
- 三、本案依 貴局來函所述，係於87年11月17日掛號申請建照，88年 4月30日臺北市土地使用分區管制規則修正住宅區不能適用綜合設計放寬之規定，92年 5月 6日本案都市設計審議部分經本府核准，94年5 月18日核發建照，現申請人擬申請變更設計，因而產生應否重新申請都市設計審議，及其審議應適用87年舊法或88年新法之問題。就建造執照之變更設計部分，依內政部87年 7月 2日臺內營字第 8772186號函示，在不增加基地面積、原核准容積等條件下，得適用原建造執照申請時之法令規定，而基於上述說明二之觀點，如以申請人掛號申請建照之時點作為法令適用之基準時點，且認為既屬同一建造執照之申請都市設計審議事件，應可申請重開已終結之都市設計審議程序，並統一適用原建造執照申請時之法令規定（但如涉及變更用途者，依上開內政部87年 7月 2日函釋，應符合申請變更時有關土地使用管制之規定），又在不違反舊法之前提下，並參酌新法規定（補充適用）之精神重新審議，應不違法。故本案因變更設計再次申請都市設計審議，似可適用87年舊法有關住宅區綜合設計放寬之規定。
- 四、再者，就申請人擬變更設計將原有住二山開要點地區土地及部分住三土地剔除於申請基地範圍外（詳來函），冀免辦理都市設計審議且仍適用綜合設計放寬規定乙節，按內政部87年 7月 2日臺內營字第8772186 號函釋意見認為：「中央法規標準法第十八條所稱『處理程序終結』，為考量建築行為具有連續之特性，於申請建築許可，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。凡建築物於興

工前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。」申請人如將山坡地剔除於基地範圍外，則依法令規定其建築案已無須經都市設計審議，且依上開內政部函釋意見，其建築許可之處理程序，應至其取得使用執照之日始為終結，則其自可主張從新從優之法令適用原則，仍適用舊法綜合設計放寬之規定。惟查，如考量土地之有效利用、日後山坡地部分之維護權責、以及變更設計刻意規避都審之妥當性等問題，本會較不建議申請人採行此種切割基地的做法。倘申請人有其現實考量而擬遂行此議，建請貴局應要求申請人簽立切結書，承諾於使用執照核發前，應將該剔除部分山坡地之產權一併移轉予系爭建築物之全體住戶，並以之為建築許可之附款，以使土地盡量得以整體有效利用，並避免日後衍生山坡地範圍無人管理維護之公共安全問題。

備註：本件函釋所引之「臺北市山坡地開發建築要點」，業於 105年11月11日修正為「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」，併予提醒。另本件事實因涉個案認定，僅供參考。