

關於坐落非都市土地一般農業區丁種建築用地之建築物，前以工業廠房用途領得使用執照後提供住宅使用，係違反何項法令規定乙案

發文機關：內政部

發文字號：內政部 98.05.12. 內授營建管字第0980804236號函

發文日期：民國98年5月12日

主旨：關於坐落非都市土地一般農業區丁種建築用地之建築物，前以工業廠房用途領得使用執照後提供住宅使用，係違反何項法令規定乙案，復請查照。

說明：

一、復貴會98年 4月 7日公參字第0980003287號書函。

二、按建築法第73條第 2項前段及建築物使用類組及變更使用辦法第 3條規定，略以：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組，應申請變更使用執照」。「建築物變更使用類組時，除應符合都市計畫土地使用分區管制或非都市土地使用管制之容許使用項目規定外，並應依建築物變更使用原則表，辦理」。揆揭前開規定之意旨，係指建築物變更原核定之使用類組，其變更後之使用類組為依法允許設置使用者，如有未依建築法第73條第 2項規定要件、程序辦理變更使用執照，始違反該條之規定，合先敘明。

三、復依非都市土地使用管制規則第 6條第 1項規定，略以：「非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用。…」，又同條第 3項附表一規定丁種建築用地容許作「工業設施」、「工業社區」等使用，其使用細目有廠房或相關生產設施、附屬辦公室、社區住宅、附屬單身員工宿舍等使用，尚未包括得供一般住宅使用。是經編定為一般農業區丁種建築用地之土地如作一般住宅使用，已違反非都市土地使用管制及區域計畫法第15條第 1項之規定，應依區域計畫法第21條、第22條規定處理。

四、至本案建築物如經該管主管機關認定違反區域計畫法第15條第 1項規定者，已不符建築法第73條第 2項規定之要件，自無從依其規定辦理變更使用，並非屬上開建築法條文之適用範圍。