

## 調 查 意 見

壹、案由：據訴，御創建設股份有限公司申請坐落臺北市北投區立農段2小段384地號等3筆土地上興建「御品苑」住宅大樓，詎臺北市政府涉有不當核准容積率移轉，致該棟大樓容積超載等情乙案。

一、有關坐落臺北市北投區立農段2小段384地號等3筆土地上興建住宅大樓案，據訴臺北市政府涉有不當核准容積率移轉，致該棟大樓容積超載影響周遭住戶安全等情，經調查瞭解，陳訴人所陳容有誤解。

(一)按都市計畫容積移轉實施辦法中有關容積移轉之定義：「指一宗土地容積移轉至其他可建築土地供建築使用」。另依該法第17條：「直轄市、縣（市）主管機關受理容積移轉申請案件後，應即審查，經審查不合規定者，駁回其申請…」，對此，有關容積移轉係指一宗建築基地內之「容積」移至其他宗建築基地內使用，並需經縣市政府審查核可後方可進行容積移轉程序，合先敘明。

(二)次按建築法第11條：「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。前項法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定之…」。再按建築技術規則建築設計施工編第1條第1款：「一宗土地：本法第十一條所稱一宗土地，指一幢或二幢以上有連帶使用性之建築物所使用之建築基地。但建築基地為道路、鐵路或永久性空地等分隔者，不視為同一宗土地。」、第36款：「道路：指依都市計畫法或其他法律公布之道

路（得包括人行道及沿道路邊緣帶）或經指定建築線之現有巷道。除另有規定外，不包括私設通路及類似通路。」，對於一宗建築基地皆有明文規定。

- (三)有關御創建設股份有限公司申請座落該市北投區立農段2小段384地號、338地號及立農段5小段70-2地號等3筆土地之建築基地，基地面積為765.83平方公尺，土地使用分區為第3種住宅區，法定容積率為225%。經本院調閱相關卷證結果，本案並無核准容積移轉，亦無其他建築基地之容積移入本案建築基地之情事，並非屬容積移轉案件，陳訴人所陳，容有誤解。

二、據訴本案建築基地範圍內土地部分屬於現有巷道範圍，市府同意該筆土地納入建築基地是否有違相關法令等情，經調查瞭解，陳訴人所陳容有誤解。

- (一)經調閱臺北市北投區立農段2小段384地號、338地號及立農段5小段70-2地號等3筆土地之都市計畫圖以及詢據臺北市政府查復說明，系爭164巷（338地號，面積347.46平方公尺）之土地使用分區為「第3種住宅區」（圖資系統標示為黃色），非屬「計畫道路」（圖資系統標示為白色），在未循「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」辦理廢止或改道前，自應保留供公眾通行，惟其土地使用分區為第3種住宅區，非屬計畫道路，自可依法使用其允建容積，且338地號與384地號與立農段5小段70-2地號等3筆土地係屬同一宗建築基地（即一宗土地），其容積率之核算，自應包含338地號土地面積。
- (二)次查，據99建字第0077號建造執照申請案件所載，本案申請建造執照時，起造人及設計人已保留現況之現有巷道（立農段2小段338地號）供公眾通行，於建造執照圖說標示現有巷位置以及該巷道現況照

片可稽，並於注意事項附表加註列管：「基地內現有巷應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公共地役權之行使」、「基地內現有巷道，施工期間如因施工需要暫時封閉，應不得妨礙公用地役關係之通行權行使，且應經道路管理機關許可，於申報開工時連同施工計畫核備始得為之，並於施工前公告周知後」，以及103使字第0095號使用執照存根注意事項：「15、基地內現有巷應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公共地役權之行使」等語，該現有巷道仍維持通行使用。

(三)綜上，有關本案據訴建築基地範圍內土地部分屬於現有巷道範圍，市府同意該筆土地納入建築基地是否有違相關法令等情乙節，因立農段2小段338地號之土地使用分區為「第3種住宅區」非屬都市計畫之計畫道路範疇，自可依法使用其允建容積，並已於該使用執照存根標註「基地內現有巷應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公共地役權之行使」等語，市府各業管單位應切實列管且於土地所有權狀註記並執法，落實本案不得用任何理由再使用338及70-2地號之容積並永久保持巷道通行。另，據訴本案容積率核算致使實質容積率超載1.83倍（412%vs225%）乙節，依據99建字第0077號建造執照面積計算表所載，本案「法定容積率」為225%，本案「設計容積率」為225%（ $1722.55/765.83=2.249$ ），「設計容積率（225%）」並未超過「法定容積率（225%）」，相關設計圖說及容積率之計算經該設計建築師簽證並負責，經調查瞭解，陳訴人所陳，容有誤解。

調查委員：陳委員永祥

