

大彎北段不得作住宅使用區域專案說明

- 一、審計處 104 年度地方總決算審核報告內記載(略以)：大彎北段商業區及娛樂區有違規作住宅使用情事，惟臺北市政府未能掌握轄內違規現況，違規稽查處理機制亦未確定，致違規使用情形仍未改善，甚益形嚴重……依審計法第 20 條第 2 項規定，於民國 104 年 12 月 11 日陳報監察院；105 年 8 月 9 日監察院來函糾正本府對於大彎北段違規做住宅使用之處理「長期消極放任、顯有違失」，本府即會同各相關單位積極處理。
- 二、查本市中山區大彎北段商業區及娛樂區範圍內已於 83 年公告實施之細部計畫明訂不得作住宅使用之規定，其經歷多次都市計畫檢討，至 105 年審議結果附帶決議市府仍應掌握原計畫發展本地區為副都心之精神，維持「商業區」、「娛樂區」之土地使用項目均不允許作住宅使用。
- 三、為妥善處理大彎北段商業區、娛樂區違規作住宅使用情形，本府已研訂裁處作業原則。執行則以柔性勸導為主、裁罰為輔，促請違規建物依都市計畫規定改善為商業使用。
- 四、為有效遏止違規住宅使用之情形，倘經本府查獲違規作住宅使用，將依不同面積，對建物所有權人採三階段之裁罰處理。裁罰基準如下表：

	級距 1 (15 坪以下)	級距 2 (15 坪至 30 坪)	級距 3 (30 坪至 50 坪)	級距 4 (50 坪至 70 坪)	級距 5 (70 坪以上)
第一階段	6 萬	6 萬	10 萬	15 萬	20 萬
第二階段	6 萬	8 萬	15 萬	25 萬	30 萬
第三階段	裁處以第 1、2 階段為主，倘違規情節重大者，得處 30 萬元罰鍰及停止供水、供電。				

五、執行順序與原則說明

- (一) 104年11案及所有權人於大彎北段地區擁有3戶以上之案件優先處理。
- (二) 依據使照領得年期排序。

處理批次	一	二	三	四
執行對象 (使照年度)	1. 104年使照 2. 持有三戶以上者 3. 90、92年使照	93-96年(上半年)使照	96(下半年)-97年(上半年)使照	97(下半年)-100年使照
辦理時間	106年12月	107年3月	107年6月	107年9月

六、本府處理方式及相關配套：

府內各單位將以通力合作的方式積極處理，期從本案開始改變過往各單位之本位主義處理模式，並消除外界對於府內有「分工不合作」情形之疑慮。並通過源頭控管、勸導防範、府內一體妥善處理大彎北段違規住宅。

(一) 違規案件執行說明（勸導為主、裁罰為輔）：

1. 認定依據：房屋所有人向本市稅捐處申報作住家使用，並經該處課徵住家稅率，且經本府都發局行政指導後，亦未主動變更使用情形，故違規作住宅使用堪稱明確。
2. 柔性勸導：針對課徵住家用稅率之建物，本局將藉由行政指導、召開說明會、領勘通知、函所有權人陳述意見等行政措施，勸導所有權人改善，隨後倘經本局勸查為住家使用，或拒不開門且無法提供改善證明，本局將依都市計畫法開罰。
3. 結案方式：倘建物確實已改善為商業使用，且辦妥商業登記或空置並經權利關係人提出申請改課非住家用稅率，本局即逕為結案。

(二) 相關配套及未來加強方向：

1. 稅籍變更加強勸導：稅捐處已針對都市計畫規定不得作住宅使用之區域勸導民眾不得變更為住家稅率切勿違規使用。
2. 營業事實橫向聯繫：倘經商業處或國稅局稽查，無營業事實並註銷商業

登記者，本局將於接獲通報後依規定續處。

3. **核實商業登記：**本局與商業處透過聯審機制協助民眾瞭解申請地點是否符合都市計畫法相關規定。
4. **公示資料註記：**未來大彎北段將針對不得作住宅使用之所有土地、建物，建管處將於建築執照內註記警示語，並橫向聯繫地政局註記於謄本參考資訊欄位。
5. **杜絕消費糾紛：**地政局已針對不動產業者、經紀人進行控管獎懲；公平交易委員會亦已針對不動產廣告制定處理原則，無論預售屋、成屋皆為控管對象，杜絕善意第三人遭受欺騙。