

避買工業宅遭罰 關鍵在「土地使用分區」

2019年09月22日

【黃政嘉／台北報導】台北市中山區大彎北段逾千戶違規住宅未來可望合法解套，不過全台仍有許多工業宅，雖然房價較市價便宜1~2成，但有被開罰6萬元以上，甚至勒令拆除風險，想避免買到非住宅產品，專家提醒，關鍵在確認土地使用分區是否為工業區，包括契約書及謄本都會載明，因此購屋後稱「不知情」，法律上難被採信。



新北市中和區「元氣大鎮」，土地使用分區為乙工。資料照片

「不知情」法律難採信

台北市大彎北段商業宅違規使用多年，市府原打算依法開罰，但在市民、議員抗議下，未來違規的1678戶提繳每坪5.2萬元回饋金，都有望全部就地合法解套。除了商業宅，全台仍存在許多不合法的工業宅。住展雜誌企研室經理何世昌表示，工業住宅是指蓋在工業用地上的住宅，依規定只能做工廠、廠辦，不可作一般住宅使用，因為工業地較低廉，所以工業宅房價會低於周邊房價1~2成。依照過去的市調調查，新北市、桃園市存在很多工業宅。

例如新北市中和區的「元氣大鎮」、「四季紐約」，與新莊區「峰景鳳翔」的土地使用分區皆為乙種工業區，新莊區「星北市」則為工業區分區。何世昌表示，一般民眾購買工業宅或商業宅，會有被檢舉取締風險，社區管委會或建商恐遭罰鍰，最嚴重甚至會勒令拆除。據《都市計畫法》第79條規定，可處6萬元至30萬元罰鍰，並勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀，不配合者得按次處罰。若買商辦當住宅，自己拉管線、蓋廁所、隔間，有被檢舉二次施工違建風險。

何世昌提到，過去有住戶抗議工廠廠辦有環境噪音與化學原料的異味問題，但工業宅本來就是給廠辦使用，因此住戶抗議的內容，也只能自己承受。預售屋的建照執照，在建物用途沒有「住宅」字樣，無法申請優惠房貸。

他指出，確認工業宅最關鍵在於地目使用，即便銷售人員沒說，消費者仍可透過建照、土地謄本與契約，確認土地使用分區，地目寫明工業區，像甲種工業區或乙種工業區，就不可蓋住宅，另外，契約書上註明是工廠、廠房、事務所、等字眼，也不可為住宅使用。

若看屋發現是大型毛胚屋，除確認地目，也可從現場是否有儲物間，或晾衣間等公共開放區來判斷，這些可能是集合式廁所改建。何世昌提醒，購買工業宅或商業宅，很多資訊都可確認是否為非住宅產品，包括契約書上都會註明，一旦購買工業宅或商業宅，事後在法院說不知情或找消保官投訴，都站不住腳。
