

「便民 e 化土地使用分區
營業及使用項目查詢系統」

QA 彙整

臺北市政府都市發展局

110 年 3 月 31 日

目錄

Q1、如何申請臺北卡及升級為金質會員？	4
Q2、查無門牌或樓層？	4
Q3、圖資系統門牌定位方式為何？若圖資顯示門牌定位與現況門牌位置產生落差該向何機關釐清？	5
Q4、針對經濟部營業項目代碼內容有疑義，該如何詢問？	5
Q5、經濟部已新增營業項目代碼，但於「便民e化土地使用分區營業及使用項目查詢系統」仍無法選取相關營業項目代碼進行查詢？	6
Q6、土地使用分區縮圖無法顯示？	7
Q7、如何利用查得結果辦理工商登記？	7
Q8、為何系統顯示「另詳都市計畫規定」，是什麼意思？	8
Q9、遇有跨分區(跨多種土地使用分區)或為商特區(「第○種商業區(原屬第○種○○區)」)，系統僅告知相關規定，或遇有系統顯示「請人工查詢」之特殊個案，該如何得知？	8
Q10、申請查詢營業地點位於地下街，卻僅查得地面上之規定，該如何得知地下街相關規定？	9
Q11、土地使用分區及都市計畫相關法令規定疑義該向何機關詢問？另外經濟部營業項目代碼查無本市土地使用分區使用項目對應之歸組及歸目、或對該歸組及歸目有疑義，亦該向何機關誰詢問？	10
Q12、道路認定疑義？	11
Q13、「同層及同層以下作非住宅使用」證明應檢附之文件有哪些？	13
Q14、「住宅為主兼辦公室使用」應如何申請？	14
Q15、可否提供相關同意書範例？	15

Q16、未顯示都市計畫相關規定說明或規定尚未更新？	18
Q17、對現場營業行為屬何種營業項目有疑義，該向何機關查詢？	18
Q18、「三分之一樓層以下」計算規則？	21
Q19、店家早年已於該址營業且設有商工登記，惟輸入地址查詢後仍查 得不符合規定？	21
Q20、有關本市土地使用分區附條件允許使用核准標準中「營業樓地板 面積」其認定計算標準與執行方式？.....	22
Q21、若查得該筆土地使用分區為「公共設施保留地」，應如何得知相 關法令規定？	24
Q22、若查得建物跨多筆土地使用分區，應依何種規定為準？	26
Q23、使用執照用途應如何查詢？	27

Q1、如何申請臺北卡及升級為金質會員？

A1、請至臺北卡 Q&A 網站查詢：

<https://tpcd-service.gitbook.io/tpcdcardqa/>

或洽本府資訊局釐清：

<https://doit.gov.taipei/Default.aspx>

Q2、查無門牌或樓層？

A2、系統搜尋門牌或樓層之方式，係依據有辦理建物第一次登記之臺北市地政門牌，若未查得門牌或樓層之原因如下：

1、未辦理建物第一次登記：請洽地政事務所辦理建物第一次登記，辦理完成且地政相關單位更新資料後，於系統即可查得相關門牌資料。

2、未辦理分戶：部分樓層未分戶含於一樓門牌中，無法各別點選樓層，請點選一樓門牌查詢相關建物資料。

3、涉及新舊門牌整編：因門牌涉及新舊門牌整編，請先至台北市政府民政局網站查詢

<https://houseno.civil.taipei/> 查詢舊門牌，再以舊

門牌於系統輸入門牌資訊。

4、非合法房屋。

Q3、圖資系統門牌定位方式為何？若圖資顯示門牌定位與現況門牌位置產生落差該向何機關釐清？

A3、系統判斷建物門牌所坐落之土地使用分區，係依據地政建物登記門牌所坐落之地號判定，至於分區圖中之門牌定位，係介接資訊局門牌定位程式，由民政局提供門牌定位座標，若對門牌定位有疑義請洽民政局釐清。

<https://ca.gov.taipei/cp.aspx?n=D0965DE5466F9682>

https://ca.gov.taipei/News_Content.aspx?n=8EED06B2B40C914B&sms=911D788246799676&s=EF257372CE09534C

Q4、針對經濟部營業項目代碼內容有疑義，該如何詢問？

A4、經濟部營業項目代碼係由經濟部訂定，可先至經濟部網站查詢相關營業項目代碼資訊：

<https://gcis.nat.gov.tw/cod/browseAction.do?method=browse>

<https://gcis.nat.gov.tw/mainNew/simple/bItem/busine>

[ssItemAction.do?method=browse](#)

如仍有疑問請洽中華民國經濟部商業司釐清

諮詢專線：412-1166，直接撥打毋需加撥區碼（六碼地區請撥 41-1166），行動電話請加撥 02

Q5、經濟部已新增營業項目代碼，但於「便民e化土地使用分區營業及使用項目查詢系統」仍無法選取相關營業項目代碼進行查詢？

A5、

1、若相關資料系統尚未能即時更新，請洽臺北市政府都市發展局都市規劃科更新系統資訊：

<https://www.udd.gov.taipei/articles/mqlrf8x-4815>

2、若涉及經濟部營業項目對應本市土地使用分區使用項目歸組及歸目疑義，請洽臺北市政府都市發展局都市規劃科釐清：

<https://www.udd.gov.taipei/articles/mqlrf8x-4815>

Q6、土地使用分區縮圖無法顯示？

A6、可能為網路不穩定或分區圖系統尚在維修更新中，請靜候片刻後再重新查詢。或可至相關系統查詢土地使用分區圖說：

1、地籍套繪都市計畫使用分區圖

[https://www.zonemap.taipei.gov.tw/ZoneMap0P/\(S\(ser5msg0d34gwwdxr1h3qrkp\)\)/indexZoneMap_op.aspx#](https://www.zonemap.taipei.gov.tw/ZoneMap0P/(S(ser5msg0d34gwwdxr1h3qrkp))/indexZoneMap_op.aspx#)

2、臺北市都市計畫整合查詢系統

<https://www.webgis.udd.gov.taipei/upis/Default>

3、臺北市歷史圖資展示系統

<http://www.historygis.udd.gov.taipei/urban/map/>

4、土地使用分區申請及查詢系統

<https://www.zone.gov.taipei/>

Q7、如何利用查得結果辦理工商登記？

A7、本市辦理工商登記係屬臺北市商業處業務，請逕洽該處辦理相關服務：

<https://www.tcooc.gov.taipei/cp.aspx?n=EB6364673A2E>

6BA5

Q8、為何系統顯示「另詳都市計畫規定」，是什麼意思？

A8、依都市計畫法第 32 條第 1 項：「都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際情況，劃定其他使用區域或特定專用區。」所劃定「其他使用區域或特定專用區」之分區管制規定，應視各都市計畫之內容而定並記載於都市計畫書內，其內容可於系統點選右下角「相關都市計畫規定」按鈕查看相關都市計畫規定，或點選右下角「都市計畫書圖」按鈕連結至臺北市都市計畫整合查詢系統查詢：

<https://www.webgis.udd.gov.taipei/upis/Default>

Q9、遇有跨分區(跨多種土地使用分區)或為商特區(「第 0 種商業區(原屬第 0 種 00 區)」)，系統僅告知相關規定，或遇有系統顯示「請人工查詢」之特殊個案，該如何得知？

A9、遇有特殊個案仍想了解是否符合相關土地使用分區或

都市計畫相關規定，可檢附建物登記謄本及相關所須資料
並至臺北市商業處營業場所預先查詢系統申請送件由人工
進行查詢：

<https://www.businesslocationinfo.gov.taipei/BLBQS/>

Q10、申請查詢營業地點位於地下街，卻僅查得地面上之規定，該如何得知地下街相關規定？

A10、

門牌	地下街名稱	權管單位
中正區市民大道一段100號地下街	台北車站地下街	請洽台北車站地下街管理機關市場處釐清，並另詳本府93年3月16日府都規字第09305147400號函頒臺北車站特定專用區地下街使用類別(允許組別與使用項目)表
中正區忠孝西路一段50之1號	站前地下街	請洽市場處釐清

中正區忠孝西路1段47號地下1層	k區地下街	請洽市場處釐清
萬華區寶慶路32之1號地下樓	西門地下街	請洽捷運公司釐清
萬華區西園路一段145號地下1樓	龍山寺地下街	請洽市場處釐清
大安區東區地下街1-1號	東區地下街	請洽捷運公司釐清
中山區長安西路	中山地下街	請洽捷運公司釐清

Q11、土地使用分區及都市計畫相關法令規定疑義該向何機關詢問？另外經濟部營業項目代碼查無本市土地使用分區使用項目對應之歸組及歸目、或對該歸組及歸目有疑義，亦該向何機關誰詢問？

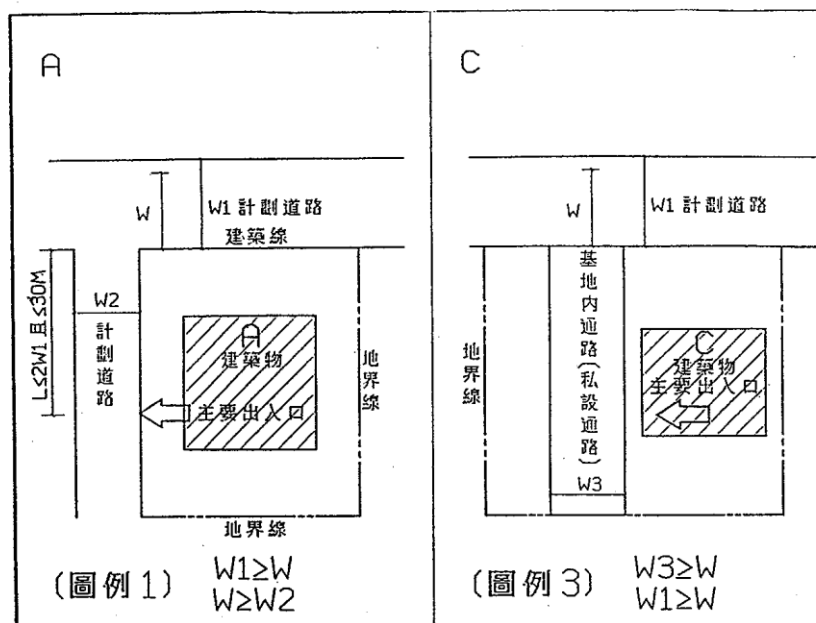
A11、請洽臺北市政府都市發展局都市規劃科釐清：

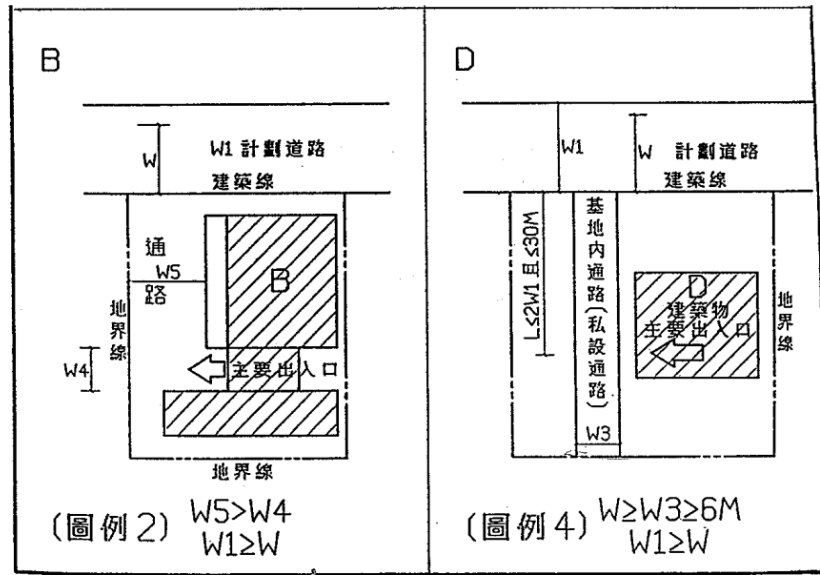
Q12、道路認定疑義？

A12、道路之定義依臺北市都市計畫施行自治條例第二條規定係合於下列規定之一者：

- (一) 經主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。
- (二) 依法指定或認定建築線之巷道。

若仍對臨接道路寬度有疑義，請洽臺北市建築管理工程處釐清是否有本府工務局 84 年 8 月 23 日 (84) 北市工建字第 16783 號函釋之適用。





426

W：該用途於該分區規定應臨接道路之寬度。

W1：實際臨接道路之寬度。

W2：寬度小於規定應臨接道路寬度之計畫道路。

W3：基地內通路（私設通路）寬度。

W4：樓梯間寬度。

W5：通路寬度。

A：基地：臨接兩條道路，建築物出入口位於不符規定寬度之計畫道路惟W1 兩倍深度且未逾30M 範圍內該建築物視同符合臨接規定寬度之計畫道路。（詳圖一）

B：基地：建築物以通路連接符合規定寬度之計畫道路，且該通路寬度大於樓梯間寬度視同臨接規定寬度之道路（詳圖二既 $W5 \geq W4$ ）

C：基地：建築物出入口位於基地內通路（私設通路）內，該

通路(私設通路)寬度大於規定臨接之計畫道路寬度，則該建物與符合規定寬度之計畫道路距離不受限制，均視同臨接規定寬度之道路。(詳圖三)

D：基地：建築物出入口位於基地內通路(私設通路)內，該通路(私設通路)寬度達6M 以上，惟小於規定臨接之寬度；建築物出入口在兩倍W1 寬度且未逾30M 範圍內視同臨接規定寬度之道路。(詳圖四)

Q13、「同層及同層以下作非住宅使用」證明應檢附之文件有哪些？

A13、有關非住宅使用之證明文件，查本局 99 年 4 月 23 日北市都規字第 09932102400 號函釋示（略以）：

「提出建物同層（不含申設地點）及同層以下門牌有『公司登記』、『非住宅稅率證明』或政府部門出具之其他證明及『房屋所有權人之切結書』等證明文件，則可認定『視為符合』本市土地使用分區管制規則有關『第 3 種住宅區』其『同層及以下各層均為非住宅使用』之規定」。另除前開規定外，依實務執行，申請

人如提出可辨識申設位址之相對位址非住宅使用之現況照片，亦可認定視為符合「非住宅使用」。

Q14、「住宅為主兼辦公室使用」應如何申請？

A14、因申請「住宅為主兼作辦公室」須檢附相關文件以人工方式檢核，故本系統未有「住宅為主兼作辦公室」選項。

另考量新型態經營模式，公司或商業登記之場所多有以「住宅為主兼作辦公室」使用之情形，如須申請「住宅為主兼作辦公室」，請申請人於申請預審

(<https://www.businesslocationinfo.gov.taipei/BLBQS/>)

或公司(商業)登記時隨案檢附居住事實證明(如現場照片：室內空間全景及各隔間照片足以供辨識有居住事實)，且檢附平面圖說(可手繪)(辦公室面積不得超過五分之二)並切結(申請人簽名或蓋章)與現場相符，倘經檢視符合上開主從用途關係規定者，營業場所將以住宅使用審查，惟如經檢舉經各權管單位訪視現場主要為辦公室使用而有不符土地使用規定情事者，仍將依都計法令規定予以裁處。

Q15、可否提供相關同意書範例？

A15、

一、查「臺北市土地使用分區附條件允許使用標準」為保障住宅安寧及維護實質居住環境水準，規範第三種住宅區設置「第二十七組：一般服務業（二）獸醫診療機構、（四）運動訓練班（營業樓地板面積三〇〇平方公尺以下者）、（十九）寵物美容、（二十）寵物寄養」及商業區設置「第二十七組：一般服務業（二十九）自助儲物空間」，其申設位址相對位址（如同層及以下地面各樓層、毗鄰兩側、直上或直下一樓層等）為住宅使用者，應取得該等建物所有權人之書面同意；換言之，相對位址非住宅使用者，則免取得前開書面同意文件，先予敘明。

二、有關所有權人書面同意文件，為明確法律行為之效力，建議宜敘明所附條件及期限，如立書同意人基本資料、立書同意人所有建物門牌號、申設公司（商號）基本資料、申設建物門牌號、同意設立時間等內容，並檢附立書同意人權利證明文件影本及建物範圍平面圖，俾利本府審查作業。

同意書範例 1 份供申請設立參考：

同意書（參考範例）

一、立書同意人_____所有座落於
_____之

區分所有建物(附權利證明文件影本及建物範圍平面圖)，

同意_____公司（商號）自_____

年____月____日至____年____月____日於_____

_____（附建築物範圍平
面圖）作_____使用。

二、立書同意人應告知建築物承租人、買受人或他項
權利人有關同意書相關事宜，如有隱瞞或因設定
他項權利、訂有租約或以虛偽意思表示而損及第
三人權益，應自負法律責任。

三、以上立書同意人已明確審閱無虞，並親自簽章，
恐口說無憑，特立此書。

立書同意人：

（簽章）

身分證字號：

住址：

中 華 民 國 年 月 日

同意書（參考範例）

- 一、立書同意人 〇〇〇 所有座落於 臺北市〇〇區〇〇路〇〇段〇〇號〇〇樓 之區分所有建物（附權利證明文件影本及建物範圍平面圖），同意 〇〇〇〇 公司（商號）自 108 年 〇〇 月 〇〇 日至 〇〇 年 〇〇 月 〇〇 日於 臺北市〇〇區〇〇路〇〇段〇〇號〇〇樓（附建物範圍平面圖）作 第 27 組：一般服務業（十九）寵物美容 使用。
- 二、立書同意人應告知建物承租人、買受人或他項權利人有關同意書相關事宜，如有隱瞞或因設定他項權利、訂有租約或以虛偽意思表示而損及第三人權益，應自負法律責任。
- 三、以上立書同意人已明確審閱無虞，並親自簽章，恐口說無憑，特立此書。

立書同意人： **〇〇〇** （簽章）

身分證字號： **A123456789**

住址： 臺北市〇〇區〇〇路〇〇段〇〇號〇〇樓

中 華 民 國 **〇〇** 年 **〇〇** 月 **〇〇** 日

Q16、未顯示都市計畫相關規定說明或規定尚未更新？

A16、：

若相關資料系統尚未能即時更新，請洽臺北市政府都市發展局都市規劃科更新系統資訊：

<https://www.udd.gov.taipei/articles/mqlrf8x-4815>

另有關本市都市計畫相關規定可於臺北市都市計畫整合查詢系統查詢：

<https://www.webgis.udd.gov.taipei/upis/Default>

Q17、對現場營業行為屬何種營業項目有疑義，該向何機關查詢？

A17、如想詢問現場營業行為屬何種營業項目，因現場營業態樣認定係由各目的事業主管機關認定，故請洽本市負責各行業相關權管機關釐清，提供下表供參：

常見行業、場所	主管機關
加油(氣)站業、休閒農業、工廠	臺北市政府產業發展局

餐館業、飲料店業、飲酒店業、八大行業、 資訊休閒業(網咖)、電子遊戲場業、汽機車 修理業、其他汽車服務業(洗車、打腊、美 容)、批發、零售業、錄影節目帶播映業	臺北市商業處
公、私立市場	臺北市市場處
動物零售業、寵物美容服務業、獸醫診所	臺北市動物保護處
民宿、旅館業(附設泡湯)、電影院業	臺北市政府觀光傳播 局
不動產仲介經紀業(房屋仲介業)、不動產代 銷經紀業	臺北市政府地政局
音樂展演空間業、藝文展覽活動、演唱會	臺北市政府文化局
市區汽車客運業、轉運站	臺北市公共運輸處
停車場經營業	臺北市停車管理工程 處
金融業	臺北市政府財政局
當舖業、保全業、不法之應收帳款收買業、 逾期應收帳款管理服務業	臺北市政府警察局
競技及休閒運動場館業(空手道館、撞球 場、健身中心、桌球館、射擊場、馬術場、	臺北市政府體育局

溜冰場、攀岩場、漆彈運動場)	
醫療器材批發業、產後護理機構、中西藥房、民俗療法、按摩業、腳底按摩業	臺北市政府衛生局
職業訓練機構、就業服務機構	臺北市政府勞動局
爆竹煙火販賣場	臺北市政府消防局
補習班、幼兒園、兒童課後照顧服務中心、室內兒童樂園	臺北市政府教育局
安養暨養護機構、協會	臺北市政府社會局
寺廟	臺北市政府民政局
資源回收場	臺北市政府環保局
土資場、招待所	臺北市建築管理工程處
殯葬禮儀服務業	臺北市殯葬管理處
報關行、公共運輸業、汽車貨運業、航空貨運業	交通部公路總局臺北區監理所
	交通部公路總局臺北市區監理所
航空貨運承攬業	交通部民用航空局

Q18、「三分之一樓層以下」計算規則？

A18、本市土地使用分區附條件允許使用核准標準規定第三、四種住宅區設置第二十八組：一般事務所之樓層規定為「限於其地面層以上總樓層數三分之一以下樓層設置」，其中「地面層以上總樓層數三分之一」係最高允設樓層之計算方式，採四捨五入方式認定最高允設樓層後，自最高允設樓層以下之各樓層均可設置，包含地下層，故倘地下層可作為營業樓地板面積，亦得設置一般事務所。

Q19、店家早年已於該址營業且設有商工登記，惟輸入地址查詢後仍查得不符合規定？

A19、按公司所在地登記之核准，與土地及建物是否合法使用係屬二事，故除應符合商業登記法規定外，仍應符合都市計畫、建築管理、消防等法令之規定，故並非商工登記於該址即屬合法使用。

至於是否適用臺北市土地使用分區管制自治條例第 93 條及第 94 條「合法使用」之規定，相關說明如下：

(一)定義：

臺北市土地使用分區管制自治條例第 93 條、第 94 條係為保障原有合法使用者之權益，並達到都市計畫之使用目的而訂定，有關合法使用係指行為符合行為時之使用管制規定依法申請者，或領有本府營利事業登記證者。至於『停止使用』之認定標準應以於該地點實際從事該活動之終止時間為準，得以本府註銷營利事業登記證作為認定標準。

(二)證明文件：

有關管制自治條例 93、94 條認定合法使用部分，雖 98 年 4 月 13 日廢除營利事業登記制度，經各單位與會討論，仍得參考過去本府所核發營利事業登記資料加以參考認定，經本市商業處表示，公司或行業負責人仍得向該處申請抄錄相關登記資料。

有關停止使用部分，雖稅籍資料未檢核本市土地使用管制規則，無從作為合法使用之認定，但因設籍課稅係作為該行號或公司作為該使用存續之最佳證明文件之一，故停止使用得採稅捐資料加以配合認定，故請臺北市國稅局協助提供相關資料。

Q20、有關本市土地使用分區附條件允許使用核准標準中

「營業樓地板面積」其認定計算標準與執行方式？

A20、

一 認定計算標準：

- (一) 本市土地使用分區管制自治條例第五條土地及建築物使用組別之使用項目第 21 組飲食業及第 22 組餐飲業其使用之「廚房」、「廁所」部分，得不計入營業樓地板面積，且合計面積以 50 平方公尺為上限。
- (二) 非屬前述第 21 組飲食業及第 22 組餐飲業之其他使用組別，其「機房」、「廁所」部分得不計入營業樓地板面積，且以合計不得超過 20%營業樓地板面積為限。

二 面積認定之執行方式：

上開營業樓地板面積之核算，應於營業場所涉及違反都市計畫法，使用人陳述營業樓地板面積疑義時，一併檢附下列圖說及文件：

- (一) 陳述說明書。
- (二) 室內平面圖說：應註明廚房、廁所及機房之位置、尺寸、面積及營業樓地板面積等，比例尺不得小於 50 分之 1。
- (三) 現場照片：應能清楚顯示廚房、廁所、機房之位置及

尺寸。

(四) 建築物登記騰本面積大於本市土地使用分區管制自治條例附條件允許使用核准標準值 20 平方公尺以上之第 21 組飲食業及第 22 組餐飲業，及大於 10 平方公尺之非屬第 21 組飲食業及第 22 組餐飲業之其他使用組別者，需經開業建築師或室內裝修管理辦法第 16 條規定之專業設計技術人員簽證；餘由使用人切結。

Q21、若查得該筆土地使用分區為「公共設施保留地」，應如何得知相關法令規定？

A21、應洽公共設施保留地用地管理機關釐清，對照表如下：

編號	地點	使用分區	管理(使用)機關
1	道路(多處)、人行步道(多處)	道路用地、人行步道用地	新工處
2	隧道、道路護坡	隧道用地、護坡用地、道路護坡用地	工務局
3	公園(多處)	公園用地、綠地用地	公園處
4	河川(多處)	河川區、河川用地、行水	水利處

		區、水利設施 用地	
5	體育場	體育場用地	體育局
6	軍事機關	軍事機關用地	國防部
7	垃圾處理、掩埋場(多處)	垃圾處理場用 地、垃圾掩埋 場用地	環保局
8	污水處理場(多處)	污水處理場用 地	工務局衛工處
9	古蹟、歷史建築(多處)	保存區、古蹟 保存區	文化局
10	電力設施	電力設施用 地、變電所用 地、高壓鐵塔 用地	台電
11	自來水廠	自來水廠用 地、自來水用 地	自來水處
12	郵局	郵政用地	中華郵政公司
13	糧倉	糧倉專用區	中華民國農會
14	臺北、松山、南港車站	交通用地、車 站用地	臺鐵局
15	市場(多處)	市場用地	市場處
16	中崙車站	機關用地	航港局
17	機場用地	機場用地	民航局
18	加油站(多處)	加油站用地	產發局
19	停車場(士林區忠誠路等 多處)	停車場用地	停管處
20	中央研究院	機關用地	中研院
21	士林 8 號機關用地(公共 設施保留地)	機關用地、加 油站用地	民政局、捷運局、中 華電信、產發局(加油 站用地)

22	新明國小預定地(公共設施保留地)	國小用地	教育局
23	關渡公園、關渡運動公園預定地(公共設施保留地)	公園用地	公園處、體育局

Q22、若查得建物跨多筆土地使用分區，應依何種規定為準？

A22、

1、可參考臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準第四至六條：

第四條、本市住宅區建築物跨住宅加級地區及非加級地區，符合下列各款之條件者，得依較高使用強度分區用途規定使用：

一、建築物位於較高使用強度使用分區之樓地板面積占整棟建築物樓地板面積三分之二以上或其投影面積占整棟投影面積三分之二以上。

二、建築物之主要出入口位於較高強度使用分區。

第五條、前條所稱住宅加級地區，指依都市計畫程序劃定之第二之一種住宅區、第二之二種住宅區、第三之一種住宅區、第三之二種住宅區及第四之一種住宅區。

第六條、本條文一百年十二月二十八日修正發布前之合法建築物跨商業區及住宅區，該住宅區附條件允許使用之組別，如符合下列各款情形之一，得免附條件允許使用：

一、合於第四條第一款及第二款規定者。

二、合於下列各目規定者：

（一）該樓層配合商業區使用作整體規劃。

（二）如設置於第二層以上者，其同層及以下地面各樓層均供非住宅使用或取得同層及以下地面各樓層供住宅使用者之所有權人同意書。

（三）建築物之主要出入口位於商業區。

（四）經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過。

2、或至商業處營業場所預先查詢系統申請送件後由都發局人工查詢：

<https://www.businesslocationinfo.gov.taipei/BLBQS/>

Q23、使用執照用途應如何查詢？

A23、請洽臺北市建築管理工程處使用科：

<https://dba.gov.taipei/cp.aspx?n=A68D3A0C5AE83220>

或於臺北市網際網路執照存根影像查詢系統查詢：

<http://img2.gov.taipei:8082/F100/F100.aspx>