

都市計畫技師 輔導工廠合法化

有能力整合違章工廠合法化4個階段，申請案才能成功

文／鄭啓明

「工廠管理輔導法」於民國109年3月20日修正實施後，違章工廠合法化露出曙光，但經過將近兩年的執行，不僅成效遠不如預期，問題還多如牛毛，讓業主蒙受很大損失，叫苦連天，據了解，問題的根源是在業者本身，委託「非專業人員」代辦，讓問題不斷擴大，甚至無法解決。專家指出，都市計畫技師才是你的救星。

違章工廠合法化共有4個階段：(1) 特定工廠登記。(2) 用地變更。(3) 補請使用執照。(4) 工廠登記。第一個階段辦理特定工廠登記只要審查4個條件

(消防、結構安全、環保及排水，若是山坡地還要審查水土保持計畫)，審查項目比較少，審查也較鬆，故吸引很多非專業人員成為代辦公司，代辦只是「跑腿」，專業項目都是專業公司負責，例如消防是由消防技師及消防公司負責，建築圖及結構安全由建築師負責，環保由環保公司負責……，這4個階段最重要而且最困難的是「用地變更」，需要審查幾十個條件，而且審查很嚴格，是都市計畫技師的專業，常見的非專業人員有代書、代帳業者、會計師、建築師、人力仲介、房屋仲介及一般顧問公司，造成問題層出不窮，嚴重影響業者權益，常見的問題有1、申請時間拖延非常久：申請特定工廠登記，正常只要1年，有很多工廠辦了快2年，進度只有一半。2、業者花很多冤枉錢：中間的改善費用偏高，第一個階段畫的圖，第二階段不能用，必須花錢重新畫，核准特登內容不符合用地變更的規定，特登必須重新辦。3、申請內容不符合業主利益。4、因不熟相關法令，造成拿到特登，其內容卻不符合用地變更規定，而無法用地變更。

專業公司除了必須熟悉用地變更外，更要有能力整合違章工廠合法化4個階段，

申請案才能成功，這是一件非常複雜的工作，相當於你要動一個很複雜的心臟手術，若你委託建築師或會計師，相當於你的心臟手術找內科醫生或皮膚科醫生(專業科別不對)，若你是找代書，相當於你的心臟手術找護士(不是專業醫生，即使半價收費，也不敢給護士動手術)，若是委託仲介公司，則是找醫院管理員動心臟手術(即使是免費，你敢給他動手術?)。

而土地變更的專業公司，必須具備下列4大條件，包括要有都市計畫技師、要熟悉中央法規、要有用地變更100件以上成功經驗，以及

資本額至少1千萬以上。而通常用地變更的專業公司，可以幫違章工廠處理下面問題：隔離綠帶不足、防火間隔問題、夾雜農舍被罰、部分廠房在105年5月20日以後興建、廠房被道路分隔、廠房夾雜國有土地、如何申請外勞、如何增加毗鄰農地一起變更工業用地如何節稅與其他疑難雜症。因此專家建議，不管你的違章工廠申請到哪個階段，應該立即找以都市計畫技師為核心之有經驗專業顧問公司，才是成功的最大保障。免費諮詢電話：0966-557-620。

複雜的心臟手術(土地變更) 要找誰?

- ✓ 心臟外科醫生 → (都市計畫技師)
- ✗ 內科醫生 → (建築師)
- ✗ 內科醫生 → (會計師)
- ✗ 護士 → (代書)
- ✗ 醫院管理員 → (仲介業者)

