

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

大台南不動產開發公會
110年度收文字號第0253號
日期:110. 6. 1

臺南市政府工務局 函

地址：708201臺南市新營區民治路36號

承辦人：蔡亨旺

電話：06-6322231#5137

傳真：(06)6330995

電子信箱：yves690609@mail.tainan.gov.tw

臺南市永康區中華路 349 號 16 樓之 2

受文者：臺南市大台南不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國110年5月27日

發文字號：南市工管二字第1100664000號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明

主旨：訂定「臺南市政府工務局領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築及解除法定空地管制處理原則」，並自即日起生效，請查照。

說明：檢送「臺南市政府工務局領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築及解除法定空地管制處理原則」總說明及條文1份。

正本：臺灣區綜合營造業同業公會(一處)、臺灣區綜合營造業同業公會(二處)、台南市不動產開發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會、社團法人臺南市建築師公會、臺南市土木包工商業同業公會、臺南市大台南土木包工商業同業公會

副本：臺南市政府研究發展考核委員會(請協助刊登政府公報)、臺南市政府法制處、臺南市政府工務局建築管理科(一股)、臺南市政府工務局建築管理科(二股)(均含附件)

局長蘇金安

擬：網站公告
電郵周知會員
轉會法規委員會

臺南市政府工務局領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築及解除法定空地管制處理原則條文

中華民國 110 年 05 月 27 南市工管二字第 1100664000 號令訂定發布

- 一、為辦理本市領有使用執照建築基地（以下簡稱建築基地）範圍內部分土地單獨或合併鄰地申請建築及解除法定空地管制，特訂定本原則。
- 二、建築基地法定空地應依建築基地法定空地分割辦法（以下簡稱分割辦法）完成地籍分割後，始可單獨或合併鄰地申請建築。
- 三、建築基地法定空地有下列情形之一，免辦理建築基地法定空地分割，得單獨或合併鄰地申請建築：

（一）於中華民國七十五年二月三日以前已領得使用執照且完成地籍分割及整界者。

（二）於中華民國七十五年二月三日以前已領得建造執照，或已提出申請而於中華民國七十五年二月四日以後領得建造執照，其領得使用執照後三年內依建築物坐落範圍辦理地籍分割者。

（三）因都市計畫開闢公共設施辦理逕為分割。

（四）經市地重劃或區段徵收逕為分割者。

前項第一款、第二款規定建築基地，應符合下列規定：

（一）基地已分割地籍為可各自單獨建築使用之建築基地，或經與鄰地合併檢討後可供建築。

（二）申請建造行為之建築基地符合現行法定建蔽率及容積率。

（三）原使用執照範圍內其他剩餘建築基地之建蔽率，符合原使用執照核准時建築法規之規定，且現有違章建築免納入檢討。

符合第一項第一款、第二款規定建築基地單獨或合併鄰地申請建築時，其範圍內建築物地上層各自獨立，使用互不影響，地下室（含未辦理產權登記）現況有分戶牆，且分屬各幢、棟使用並與地籍分割線一致者，其防空避難設備、停車空間均符合建造行為時相關建築法規定者，其部分地號土地建物拆除新建、增建、改建、修建時，免經原建築基地其他地號土地及建物所有權人同意。

- 四、前點規定之建築基地，得依申請或由本局逕為下列套繪管制措施：

（一）前點第一項第一款及第二款情形，於核發建造執照時，依申請建築基地範圍予以重新套繪管制。

（二）前點第一項第三款情形，就分割後被徵收範圍土地解除套繪管制，非徵收範圍土地其上無建築物亦同；其上有建築物者，予以重新套繪管制。

（三）前點第一項第四款情形，除原建築物坐落之重劃土地外，原使用執照範圍之其餘土地解除套繪管制。

- 五、建築基地經判決分割、和解分割、調解分割或調處分割確定後，分割後土地所有權人可檢附確定判決書或與民事確定判決同一效力證明書，向本局申請核發建築基地法定空地分割證明書或解除套繪，如依前揭文件所載內容或經

自行檢討，已符合本辦法第三條或第四條規定者，發給建築基地法定空地分割證明書或解除套繪證明，並副知地政機關。

臺南市政府工務局領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築及解除法定空地管制處理原則總說明

為辦理本市領有使用執照建築基地範圍內土地，申請建築及解除法定空地管制事宜，依內政部營建署 103 年 5 月 19 日內授營建管字第 1030805282 號函有關「建築基地法定空地分割辦法」發布生效前已完成地籍分割之建築基地辦理部分建築物拆除執照後，合併其他鄰地申請建造執照之處理方式案會議決議第 2 點規定，並考量實務運作需求，參酌臺北市政府「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」及臺中市市政府「臺中市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」等規定，訂定本原則，全文共計五點，其要點說明如下：

- 一、訂定目的及中央授權規定。(草案第一點)
- 二、重申建築法第十一條法定空地未經分割不得重複使用之規定。(草案第二點)
- 三、依據建築管理業務常見無法辦理法定空地分割態樣，提出簡便辦理程序，並說明適用範圍及標準條件。(草案第三點)
- 四、依據原則辦理後之套繪管制方式。(草案第四點)
- 五、建築基地經法院判決後辦理法定空地分割原則。(草案第五點)

臺南市政府工務局領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築及解除法定空地管制處理原則說明

規定	說明
一、為辦理本市領有使用執照建築基地（以下簡稱建築基地）範圍內部分土地單獨或合併鄰地申請建築及解除法定空地管制，特訂定本原則。	一、訂定目的。 二、按內政部營建署 103 年 5 月 19 日內授營建管字第 1030805282 號函「建築基地法定空地分割辦法」發布生效前已完成地籍分割之建築基地辦理部分建築物拆除執照後，合併其他鄰地申請建造執照之處理方式案會議決議第 2 點「由各直轄市、縣（市）主管建築機關視實際需要，本於權責訂定相關處理方式，據以辦理。」，本局為解決建築管理實務上需求，訂定本原則。
二、建築基地法定空地應依建築基地法定空地分割辦法（以下簡稱分割辦法）完成地籍分割後，始可單獨或合併鄰地申請建築。	重申建築法第十一條第三項法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用。
三、建築基地法定空地有下列情形之一，免辦理建築基地法定空地分割，得單獨或合併鄰地申請建築： （一）於中華民國七十五年二月三日以前已領得使用執照且完成地籍分割及整界者。 （二）於中華民國七十五年二月三日以前已領得建造執照，或已提出申請而於中華民國七十五年二月四日以後領得建造執照，其領得使用執照後三年內依建築物坐落範圍辦理地籍分割者。 （三）因都市計畫開闢公共設施辦理逕為分割。 （四）經市地重劃或區段徵收逕為分割者。前項第一款、第二款規定建築基地，應符合下列規定： （一）基地已分割地籍為可各自單獨建築使用之建築基地，或經與鄰地合併檢討後可供建築。 （二）申請建造行為之建築基地符合現行法	一、本點規定係建築管理業務，常見無法辦理建築基地法定空地分割態樣，包括第一項第一款、第二款，得於申請新建、增建、改建、修建建造執照時，准予單獨或合併鄰地申請建築，免原建築基地其他土地所有權人同意；第一項第三款、第四款調整建築基地套繪管制，所提出之簡便程序。 二、本點第一項第一款，依內政部營建署 103 年 5 月 19 日內授營建管字第 1030805282 號函會議紀錄，法定空地分割辦法發布施行前之建築物，符合一定規定者，可單獨或合併鄰地申請建築，免原建築基地其他土地所有權人同意。 三、本點第一項第二款，考量建築執照申請程序係為連續行為，放寬適用範圍。 四、本點第一項第一款、第二款，領得使用執照後，仍應按照使用執照一宗基地使用，除依法申請法定空地分割外，仍屬共用基地。如符合第一款、第二款條件，可單獨或合併鄰地申請建築，免原建築基地其他

定建蔽率及容積率。

(三)原使用執照範圍內其他剩餘建築基地之建蔽率，符合原使用執照核准時建築法規之規定，且現有違章建築免納入檢討。

符合第一項第一款、第二款規定建築基地單獨或合併鄰地申請建築時，其範圍內建築物地上層各自獨立，使用互不影響，地下室（含未辦理產權登記）現況有分戶牆，且分屬各幢、棟使用並與地籍分割線一致者，其防空避難設備、停車空間均符合建造行為時相關建築法規定者，其部分地號土地建物拆除新建、增建、改建、修建時，免經原建築基地其他地號土地及建物所有權人同意。

土地所有權人同意，應合併於申請建造執照時檢討。

五、本點第一項第三款，考量公共設施開闢，部分法定空地已經徵收，變為公有，已不具法定空地性質，經主管建築機關解除徵收範圍之套繪管制後，剩餘基地所有權人於申請建築時，自無須再辦理法定空地分割程序。

六、本點第一項第四款，建築基地經市地重劃或區段徵收者，因地政機關於劃設檢討時，均已考量劃設後基地最小建築面積需求，或就未拆除徵收之建築物，留設符合比例之法定空地，並重新整理地界，故經地政機關重劃後，建築機關依重劃分配結果解除或重為套繪管制後，重劃後基地所有權人申請建築時，自無須再為法定空地程序分割。

七、本點第二項第一款，參照建築基地法定空地分割辦法第三條、第四條之規定制訂檢討標準。

八、本點第二項第二款，參照建築基地法定空地分割辦法第三條、第四條之規定，申請單獨建築或併鄰地建築者，自應符合現行建蔽率及容積率之規定。

九、本點第二項第三款，參照內政部營建署103年5月19日內授營建管字第1030805282號函會議紀錄「倘基地內各筆地號土地已按當時建築法之規定」，則應檢討原使用執照範圍內，其他剩餘建築基地之建蔽率符合申請時數值。另違章建築應由違章處理辦法辦理，免納入檢討，以符實情。

十、本點第三項，規定符合本點第一項、第二項規定者，應各自獨立使用，不宜有共用防空避難設備、停車空間；如有共用防空避難設備、停車空間，不應核准分割後單獨申請建築。

四、前點規定之建築基地，得依申請或由本局

一、本點規定依據第三點辦理後，相關套繪管

逕為下列套繪管制措施：

- (一)前點第一項第一款及第二款情形，於核發建造執照時，依申請建築基地範圍予以重新套繪管制。
- (二)前點第一項第三款情形，就分割後被徵收範圍土地解除套繪管制，非徵收範圍土地其上無建築物亦同；其上有建築物者，予以重新套繪管制。
- (三)前點第一項第四款情形，除原建築物坐落之重劃土地外，原使用執照範圍之其餘土地解除套繪管制。

制方式。

- 二、前點第一項第一款及第二款情形，可於基地所有權人申請建造執照時檢討或提出相關證明，重新套繪或予以解除套繪。
- 三、因辦理公用徵收，徵收範圍內土地已不具法定空地性質，爰予解除套繪；非徵收範圍之土地，因其基地條件已與徵收前不同，應准許土地所有權人無須經法定空地分割程序，直接依分割後情形申請重新或解除套繪，或由主管建築機關依職權為之。
- 四、因重劃範圍內之原建築基地，其重劃分配之結果，依現行法規及實務，均係已經檢討及考量相關建築法規後所劃設，實質上已踐行法定空地分割程序，自得依重劃分配後土地所有權人之申請或由主管建築機關依職權按重劃分配之結果予以重新或解除套繪。

五、建築基地經判決分割、和解分割、調解分割或調處分割確定後，分割後土地所有權人可檢附確定判決書或與民事確定判決同一效力證明書，向本局申請核發建築基地法定空地分割證明書或解除套繪，如依前揭文件所載內容或經自行檢討，已符合本辦法第三條或第四條規定者，發給建築基地法定空地分割證明書或解除套繪證明，並副知地政機關。

一、按內政部 77 年 3 月 1 日內營字第 573756 號函「關於領有使用執照之建築基地經法院判決分割為多筆地號土地後，以其部分土地劃設使用地界重新申請建築者，應請依「建築基地法定空地分割辦法」之規定辦理分割後，方得建築使用」，已有明文規定法院判決後仍應辦理法定空地分割。

二、次按內政部函 82 年 3 月 25 日台內營字第 8274294 號函「為防止建築基地法定空地分割辦法執行時發生偏差，導致民眾誤解，建請大院、貴部所屬於判決時參酌建物合法性與建築基地之空地比，俾認定標準一致」，故判決分割、和解分割、調解分割或調處分割後，自應視為符合建築基地法定空地分割辦法，自得依據判決書或與民事確定判決同一效力證明書作為分割憑據。

三、判決分割、和解分割、調解分割或調處分割確定後，已確認私權占有範圍，且判決分割、和解分割、調解分割或調處分割，對於土地當事人均有拘束效力，故同意免由原一宗基地全部土地所有權人共同申請法定空地分割證明書，得由分割後土地所有權人辦理法定空地分割證明書或申請解除套繪證明。

四、發給建築基地法定空地分割證明書或解除套繪證明時，按判決書等證明之分割結果，如依前揭文件所載內容或經自行檢討，已符合本辦法第三條或第四條規定者，將領有使用執照建物坐落地號作為建築基地及其法定空地重新套繪，其餘空地或未領得使用執照建物坐落土地，解除套繪管制。