

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0110號
日期：110.3.12

臺南市政府工務局 書函

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3月8日

發文字號：南市工管二字第1100305958號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：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」會議紀錄及草案1份，請查照。

說明：依據110年2月23日南市工管二字第1100063376號函辦理。

正本：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、臺南市政府法制處、臺南市政府工務局秘書室

副本：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)

臺南市政府工務局

本案依分層負責規定授權主管科長決行

擬：

站公告

電郵周知會員

轉會法規委員會

召開「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(草案)」會議紀錄

壹、時 間：110 年 3 月 3 日（星期二）上午 9 時 00 分。

貳、地 點：臺南市政府永華市政中心建築管理科會議室。

參、主 席：工務局 林尚卿科長

肆、出 席：詳簽到簿

記錄：蔡亨旺

伍、討論內容：

建築法第 11 條第 1 項「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。」，同條第 3 項「應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」

建築管理實務常見無法辦理法定空地分割或解除套繪等問題，常見問題如下：

- (一)法定空地分割辦法施行前案件部分土地申請拆除重建。
- (二)公共設施開闢徵收後之套繪管制。
- (三)市地重劃或區段徵收後，建築物拆除或重新分配土地後之套繪管制。
- (四)法院判決分割後之套繪管制。

本局草擬訂定「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(草案)」，提出利於民眾之法定空地套繪管制程序。

陸、會議結論：

- (一)討論草案如會議紀錄附件。
- (二)後續辦理本局行政規則立法程序。

柒、臨時動議：無

捌、散會：上午 11 時 30 分

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(草案)總說明

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。」,訂定本原則,特訂定本要點,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(草案)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，得於申請新建、增建、改建、修建建造執照時，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或主動解除套繪： (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或因開闢公共設施形成他宗基地且無地上物者。 (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)基地內各筆地號已分割地籍為可各自單獨建築使用之建築基地，或得與鄰	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、本點第一項第三款前段，考量公共設施開闢，部分法定空地已經徵收，徵收後公共設施變更公家所有，且不具法定空地性質，民眾無法辦理建築基地法定空地分割，自應主動解除徵收範圍之套繪管制。 五、本點第一項第三款後段，因開闢公共設

地合併檢討可單獨建築。

(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，其部分地號土地申請建造行為時，免經原建築基地其他地號土地及建物所有權人同意。

施，原一宗基地被公共設施分割後，形成他宗基地且無地上物者，該部分基地主動解除套繪管制。

六、本點第一項第四款，市地重劃或區段徵收，如建築物未被徵收，地政機關應檢討留設符合比例之法定空地，並整理地界後，故非基地範圍，自可取消法定空地。建築物如徵收拆除，自動解除套繪管制。

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、依前點規定建築基地，其套繪管制規定如下：

(一)前點第一項第一款及第二款情形，應於核發建造執照時，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，就被徵收或分割他宗土地自動解除套繪管制。

(三)前點第一項第四款情形，除建築物坐落之重劃土地或原位置保留分配之土地外，原使用執照範圍之其餘土地自

一、本點規定依據第三點辦理後，相關套繪管制方式。

二、民眾可於申請建造執照時檢討或提出相關證明，本局重新套繪或自動解除套繪。

<p>動解除套繪管制。</p> <p>(四)建築物如經徵收拆除，自動解除套繪管制。</p>	
<p>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檢附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時，得發給建築基地法定空地分割證明書或解除套繪證明，並可副知地政機關。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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，僅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。</p>

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(草案)

中華民國 年 月 日第

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，得於申請新建、增建、改建、修建建造執照時，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或主動解除套繪：

- (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或因開闢公共設施形成他宗基地且無地上物者。
- (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)基地內各筆地號已分割地籍為可各自單獨建築使用之建築基地，或得與鄰地合併檢討可單獨建築。
- (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，其部分地號土地申請建造行為時，免經原建築基地其他地號土地及建物所有權人同意。

- 四、依前點規定建築基地，其套繪管制規定如下：

- (一)前點第一項第一款及第二款情形，應於核發建造執照時，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，就被徵收或分割他宗土地自動解除套繪管制。
- (三)前點第一項第四款情形，除建築物坐落之重劃土地或原位置保留分配之土地外，原使用執照範圍之其餘土地自動解除套繪管制。
- (四)建築物如經徵收拆除，自動解除套繪管制。

- 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檢附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時，得發給建築基地法定空地分割證明書或解除套繪證明，並可副知地政機關。