

副本

發文方式：郵寄

檔號：

保存年限：

## 臺中市政府 函

地址：40701臺中市西屯區臺灣大道3段  
99號

420  
臺中市豐原區社皮路70號

承辦人：趙崇尧  
電話：(04)22289111-64101  
電子信箱：m31236@taichung.gov.tw

受文者：台中市大台中不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國109年1月31日  
發文字號：府授都建字第1090013768號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明一

主旨：修正「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」第2點、第5點，並自即日起生效，請查照。

說明：

- 一、檢送「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」修正總說明、修正對照表及全文規定各1份。
- 二、請本府法制局協助建置本府法規資料庫。

正本：臺中市政府一級機關(臺中市政府都市發展局除外)

副本：臺中市不動產開發商業同業公會、台中市大台中不動產開發商業同業公會、臺中市大臺中建築師公會、臺中市政府都市發展局(建造管理科、營造施工科、使用管理科)(均含附件)

# 市長 盧秀燕

公告

第1頁	共1頁	北示
理事長 王至亮	總幹事 賴孟祺	秘書 林淑華
公告	109年2月6日	第057號
公告	公告	公告

## 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第二點、第五點修正總說明

「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」於一百零八年四月二十三日以府授都建字第一〇八〇〇七八六九八號函訂定下達。為因應臺中市老舊合照之社區樣態繁多及臺中市政府建築法規小組委員會一百零八年第五次會議紀錄決議，建造執照掛號時間於七十五年二月三日以前者亦得適用本原則，爰修正第二點及第五點，使之更臻明確與周延，其修正重點如下：

- 一、明定建築基地法定空地分割辦法發布施行以前已領得建造執照但未申請使用執照等其他類似情形得適用本原則。(修正規定第二點)
- 二、原第二點第二項改列第五點規定，並增訂建築基地法定空地分割辦法施行前之建築套繪管制規定。(修正規定第五點)。

## 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第二點、第五點修正對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>二、建築基地法定空地應依建築基地法定空地分割辦法（以下簡稱本辦法）完成地籍分割後，始可單獨或合併鄰地申請建築。</p> <p><u>建築基地法定空地有下列情形之一，且分割後之每筆建築基地符合本辦法第三條第三款、第四款及臺中市畸零地使用自治條例規定之最小寬度與深度者，得不受前項規定之限制：</u></p> <p><u>（一）因都市計畫公共設施用地辦理逕為分割。</u></p> <p><u>（二）因辦理市地重劃或區段徵收分割。</u></p> <p><u>（三）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。</u></p> <p><u>（四）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</u></p>	<p>二、建築基地法定空地應依建築基地法定空地分割辦法（以下簡稱本辦法）完成地籍分割後，始可單獨或合併鄰地申請建築。<u>但因都市計畫公共設施用地辦理逕為分割或於中華民國七十五年二月三日以前已完成地籍分割、整界，且賸餘建築基地符合本辦法第三條第三款及第四款規定者，不在此限。</u></p> <p><u>建築基地經市地重劃或區段徵收後，僅就建築物所坐落之重劃土地或原位置保留戶之土地進行套繪管制，原使用執照範圍之其餘土地不予管制。</u></p>	<p>一、原第二點第一項但書改列第二項，並分款規定。</p> <p>二、已領得使用執照之建築基地因部分法定空地範圍辦理市地重劃或區段徵收而強制分割重新分配，其賸餘土地仍可依本原則進行檢討，爰增列第二項第二款。</p> <p>三、參照建築基地法定空地分割辦法第三條第二款但書規定及依臺中市政府建築法規小組委員會一百零八年第五次會議紀錄臨時動議決議，新增第二項第四款，明定於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七十五年二月四日以後領得建造執照者得適用本原則之規定。另考量領得使用執照後，辦理建築物坐落位置之土地分割期程，爰明定須三年內辦理地籍分割。</p> <p>四、為避免已領得使用執照之建築基地依臺中市畸零地使用自治條例第九條但書規定，以</p>

<p><u>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。</u></p> <p><u>依臺中市畸零地使用自治條例第九條但書規定申請建築者，不適用前項規定。</u></p>		<p>周圍情形確實無法補足或整理之情形而申請建築使用，致畸零無用土地產生，影響市容景觀，爰增列第三項規定限制之。</p> <p>五、原第二點第二項規定係規範建築基地套繪方式，以新增第五點方式加以規範，以資明確。</p>
<p>五、建築基地之套繪管制規定如下：</p> <p>(一)建築基地經市地重劃或區段徵收後，僅就建築物坐落之重劃土地或原位置保留分配之土地套繪管制，原使用執照範圍之其餘土地不予管制。</p> <p>(二)建築基地內未計入法定空地之私設通路已變更為計畫道路、公共設施用地或現有巷道致無法合為一宗建築基地，各區建蔽率均符合行為時之規定時，僅就該區建築物及其坐落土地套繪管制。</p> <p>(三)中華民國六十三年以前原臺中市轄地區或中華民國六十九年以前</p>		<p>一、本點新增。</p> <p>二、原第二點第二項規定，移至此本點第一款。</p> <p>三、本辦法施行前原臺中市轄或縣轄地區多有大規模造鎮之透天社區，多以不計入法定空地之私設通路，將社區區分為多區，惟後因該私設通路納入都市計畫道路範圍或變更為現有巷道，致無法合併為一宗基地檢討，爰明定得以計畫道路、現有巷道分區之小區檢討，僅就該區建築物及其坐落土地套繪管制。</p> <p>四、原臺中市轄或縣轄之建築基地，因於實施套繪管制制度前，未於套繪圖上標示管制，常有將原法定空地分割出售土地之情事，導致新申請建築物或拆除原建築物重建時，忽略原有套繪之情形並進而影響其後取得土地所有</p>

<p>原臺中縣轄地區，已領得使用執照者，經檢討建築物坐落土地之建蔽率符合規定，僅就該土地套繪管制；經檢討法定空地不足者，於相鄰土地所有權人同意補足法定空地後，得與該相鄰土地合併套繪管制。</p>		<p>權人之權益。故為規範上開情形，明定原一宗基地套繪範圍之建蔽率符合規定時，得僅就建築物坐落之土地套繪管制。</p>
---	--	---

## 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第二點、第五點修正規定

### 二、建築基地法定空地應依建築基地法定空地分割辦法(以下簡稱本辦法)

完成地籍分割後，始可單獨或合併鄰地申請建築。

建築基地法定空地有下列情形之一，且分割後之每筆建築基地符合本辦法第三條第三款、第四款及臺中市畸零地使用自治條例規定之最小寬度與深度者，得不受前項規定之限制：

- (一)因都市計畫公共設施用地辦理逕為分割。
- (二)因辦理市地重劃或區段徵收分割。
- (三)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。
- (四)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。

依臺中市畸零地使用自治條例第九條但書規定申請建築者，不適用前項規定。

### 五、建築基地之套繪管制規定如下：

- (一)建築基地經市地重劃或區段徵收後，僅就建築物坐落之重劃土地或原位置保留分配之土地套繪管制，原使用執照範圍之其餘土地不予管制。
- (二)建築基地內未計入法定空地之私設通路已變更為計畫道路、公共設施用地或現有巷道致無法合為一宗建築基地，各區建蔽率均符合行為時之規定時，僅就該區建築物及其坐落土地套繪管制。
- (三)中華民國六十三年以前原臺中市轄地區或中華民國六十九年以前原臺中縣轄地區，已領得使用執照者，經檢討建築物坐落土地之建蔽率符合規定，僅就該土地套繪管制；經檢討法定空地不足者，於相鄰土地所有權人同意補足法定空地後，得與該相鄰土地合併套繪管制。

# 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

一、臺中市政府為執行臺中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，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（以下簡稱本辦法）完成地籍分割後，始可單獨或合併鄰地申請建築。

建築基地法定空地有下列情形之一，且分割後之每筆建築基地符合本辦法第三條第三款、第四款及臺中市畸零地使用自治條例規定之最小寬度與深度者，得不受前項規定之限制：

（一）因都市計畫公共設施用地辦理逕為分割。

（二）因辦理市地重劃或區段徵收分割。

（三）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。

（四）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。

依臺中市畸零地使用自治條例第九條但書規定申請建築者，不適用前項規定。

三、前點免辦理法定空地分割證明書之建築基地，單獨或合併鄰地申請建築時，應符合下列規定：

（一）在原使用執照範圍內，申請新建建築基地符合現行法定建蔽率及容積率。

（二）在原使用執照範圍內，賸餘建築基地與申請新建建築基地合併計算符合原有法定建蔽率。但單獨申請新建建築基地之建築面積，不超過原有建築面積者，不在此限。

（三）合併之鄰地建築基地符合現行法定建蔽率及容積率。

在原使用執照範圍內，其建築物各層至天際垂直區劃為同一權利主體，使用互不影響，且與地籍分割線一致者，其部分地號土地建築物拆除新建、增建、改建、修建時，得免經原建築基地其他地號土

地及建築物所有權人同意。

四、建築基地部分地號土地單獨或合併鄰地申請建築時，臺中市政府都市發展局應於該建築物拆除新建前，套繪地籍圖列管使用範圍，並應於新核發建造執照載明原領使用執照號碼及地號範圍。

\* 五、建築基地之套繪管制規定如下：

(一)建築基地經市地重劃或區段徵收後，僅就建築物坐落之重劃土地或原位置保留分配之土地套繪管制，原使用執照範圍之其餘土地不予管制。

(二)建築基地內未計入法定空地之私設通路已變更為計畫道路、公共設施用地或現有巷道致無法合為一宗建築基地，各區建蔽率均符合行為時之規定時，僅就該區建築物及其坐落土地套繪管制。

(三)中華民國六十三年以前原臺中市轄地區或中華民國六十九年以前原臺中縣轄地區，已領得使用執照者，經檢討建築物坐落土地之建蔽率符合規定，僅就該土地套繪管制；經檢討法定空地不足者，於相鄰土地所有權人同意補足法定空地後，得與該相鄰土地合併套繪管制。