

副本

發文方式：紙本遞送

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

承辦人：劉惠琪

電話：04-22289111-64101

電子信箱：ah7652@taichung.gov.tw

台中市豐原區社皮路70號

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110年10月21日

發文字號：府授都建字第1100273368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」，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(臺中市政府都發局除外)

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、臺中市建築師公會、臺中市政府都市法展局(建造管理科、營造施工科、使用管理科)(均含附件)

# 局長黃文彬

民國110年10月26日 第466號

理事長王至亮

書長蕭任峰

秘書長

秘書

## 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

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，臺中市政府於一百零八年四月二十三日府授都建字第一〇八〇〇七八六九八號函訂定下達，嗣經一次修正，其下達日期為一百零九年一月三十一日。茲為因應臺中市老舊社區辦理都市危險及老舊建築物加速重建申請案及考量因都市計畫公共設施用地辦理逕為分割之建築基地套繪調整，並配合依據建築基地法定空地分割辦法訂定生效日(七十五年二月二日)修正適用日期，爰修正本處理原則，其修正重點如下：

- 一、依據建築基地法定空地分割辦法生效日期修正規定適用日期。(修正規定第二點)
- 二、修正原使用執照範圍內部分土地或合併鄰地申請建築時之檢討方式，並增訂附表及附圖一。(修正規定第三點)
- 二、增訂建築基地因都市計畫公共設施用地辦理逕為分割之情形調整土地套繪管制之規定，並修正調整建築套繪管制適用時間及檢討方式(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 建築處理原則修正對照表

修正名稱	現行名稱	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	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	名稱未修正。
修正規定	現行規定	說明
<p>一、臺中市政府為執行臺中市領有使用執照建築基地範圍內部分土地或合併鄰地申請建築，特訂定本原則。</p>	<p>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。</p>	刪除簡稱及用語修正。
<p>二、建築基地法定空地應依建築基地法定空地分割辦法完成地籍分割後，始可於原使用執照範圍內部分土地或合併鄰地申請建築。</p> <p>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：</p> <p>(一)因都市計畫公共設施用地辦理逕為分割。</p> <p>(二)因辦理市地重劃或區段徵收分割。</p> <p>(三)於中華民國七十</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。</p> <p>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：</p> <p>(一)因都市計畫公共設施用地辦理逕為分割。</p> <p>(二)因辦理市地重劃或區段徵收分割。</p> <p>(三)於中華民國七十</p>	<p>一、查建築基地法定空地分割辦法之訂定發布日為七十五年一月三十一日，依中央法規標準法第十三條規定計算，應自七十五年二月二日起生效，第三、四款配合法令生效日期修正。</p> <p>二、刪除簡稱及用語修正，並配合本行政規則名稱統一用詞。</p>

<p>五年二月二日以前已領有使用執照且完成地籍分割及整界。</p> <p>(四)於中華民國七十五年二月二日以前已領有建造執照，或已提出申請而於中華民國七十五年二月二日以後領有建造執照，其領有使用執照後三年內依建築物坐落範圍辦理地籍分割。</p> <p>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。</p>	<p>以前已領得使用執照且完成地籍分割及整界。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p>	
<p>三、前點第二項免辦理法定空地分割證明書之建築基地，於原使用執照範圍內部分土地或合併鄰地申請建築時，檢討方式如附表及附圖一。</p> <p>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</p>	<p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(二)在原使用執照範圍內，贖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</p>	<p>一、補充本點免辦理法定空地分割證明書之建築基地適用情形為第三點第二項。</p> <p>二、原「單獨」用詞修正為「原使用執照範圍內部分土地」，並修正其部分土地或合併鄰地申請建築時之檢討方式。</p> <p>三、便於申請人了解適用規定，增訂附表並增訂地籍重測以致基地面積與原使用執照核准不同時之基地面積檢討依據。</p>

<p>號土地及建築物所有權人同意。</p>	<p>。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。</p> <p>(三)合併之鄰地建築基地符合現行法定建蔽率及容積率。</p> <p>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。</p>	
<p>四、<u>原使用執照範圍內</u>部分土地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。</p>	<p>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。</p>	<p>用語修正。</p>
<p>五、建築基地之套繪管制規定如下： (一)<u>建築基地因都市計畫公共設施用地辦理逕為分割，或經市地重劃、區段徵收者，僅就非屬公</u></p>	<p>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</p>	<p>一、第一款新增建築基地因都市計畫公共設施用地辦理逕為分割之情形調整土地套繪管制之規定。 二、第三款參考內政部一百零三年五月十九日內授營建管字第一〇</p>

共設施用地之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)建築物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)中華民國七十五年二月一日以前已領得使用執照者，經檢討個別建築物坐落土地之建蔽率及原使用執照範圍內剩餘建築基地之建蔽率符合原有法定建蔽率，僅就該土地套繪管制；經檢討法定空地不足者，於剩餘基地相鄰土地所有權人同意補足個別建築物坐落土地之法定空地面積後，得與該相鄰土地合併套繪管制(如附圖二)。

制，原使用執照範圍之其餘土地不予管制。

(二)建築物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。

三〇八〇五二八二號會議紀錄決議略以：「一、建築基地法定空地分割辦法發布生效日前已完成地籍之一宗建築基地倘基地內各筆地號土地已按行為當時建築法之規定，將各筆地號土地分割為可各自單獨建築使用之建築基地者，其部分地號土地合併鄰地申請建築時，免經原執照基地內之其他地號土地所有權人同意」，為保障原使用基地範圍內個別基地之法定空地權益，增加相鄰土地所有權人同意補足原使用執照範圍內個別建築物坐落土地之法定空地後，免辦法定空地分割，即得與該相鄰土地合併套繪管制，並修正以建築基地法定空地分割辦法訂定生效日(七十五年二月二日)為調整套繪管制適用時間。

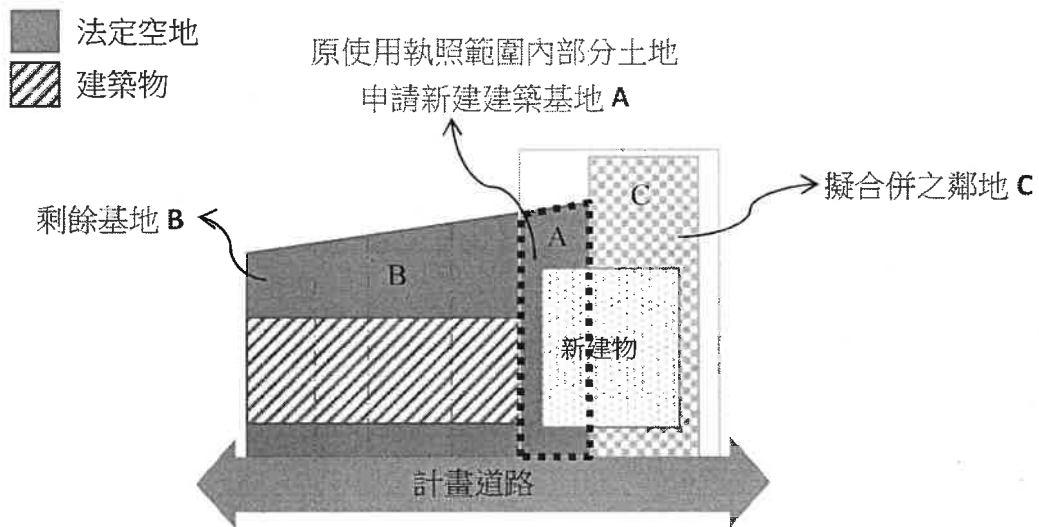
# 附表

## 第三點第一項附表

應檢討項目 申請樣態 基地檢討範圍	原使用執照範圍內部分土地申請建築之情形	原使用執照範圍內部分土地合併鄰地申請建築之情形
一、原使用執照範圍內部分土地申請新建建築基地 (A 基地)	1. 現行法定建蔽率。 2. 現行法定容積率。	1. 現行法定建蔽率。 2. 現行法定容積率。 3. 原有法定建蔽率
二、原使用執照範圍建築基地 (A 基地+B 基地)	原有法定建蔽率；但原執照範圍內申請新建建築基地之建築面積，不超過原有建築面積者，則本項免檢討。	原有法定建蔽率；但原執照範圍內申請新建建築基地之建築面積，不超過原有建築面積者，則本項免檢討。
三、合併之鄰地建築基地 (C 基地)	無	1. 現行法定建蔽率。 2. 現行法定容積率。
備註：檢討第二項(A 基地+B 基地)時，因地籍重測致基地面積與原使用執照核准不同時，仍以原核准基地面積為檢討依據。		

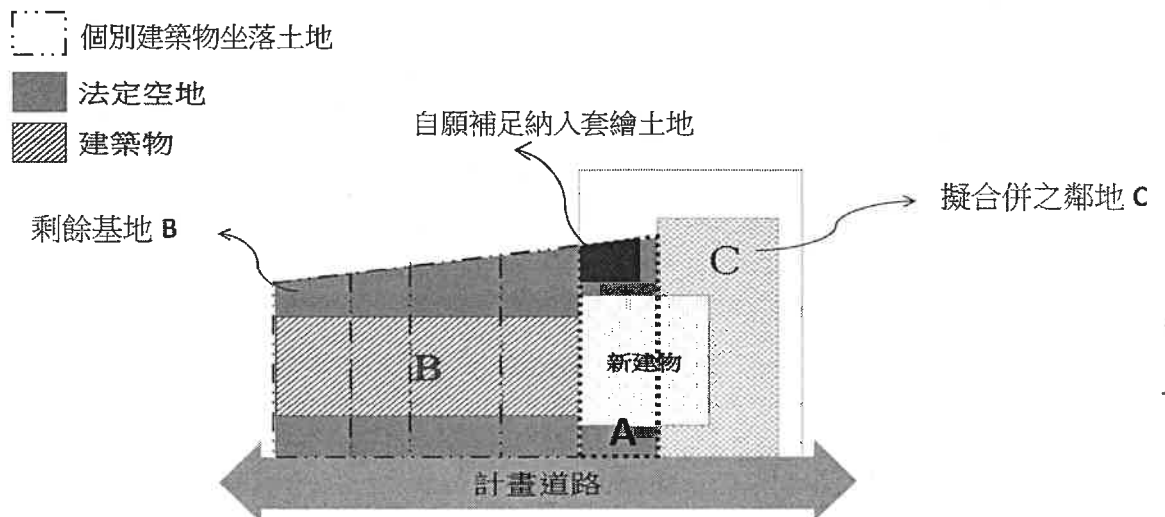
# 附圖一

## 第三點第一項附圖



# 附圖二

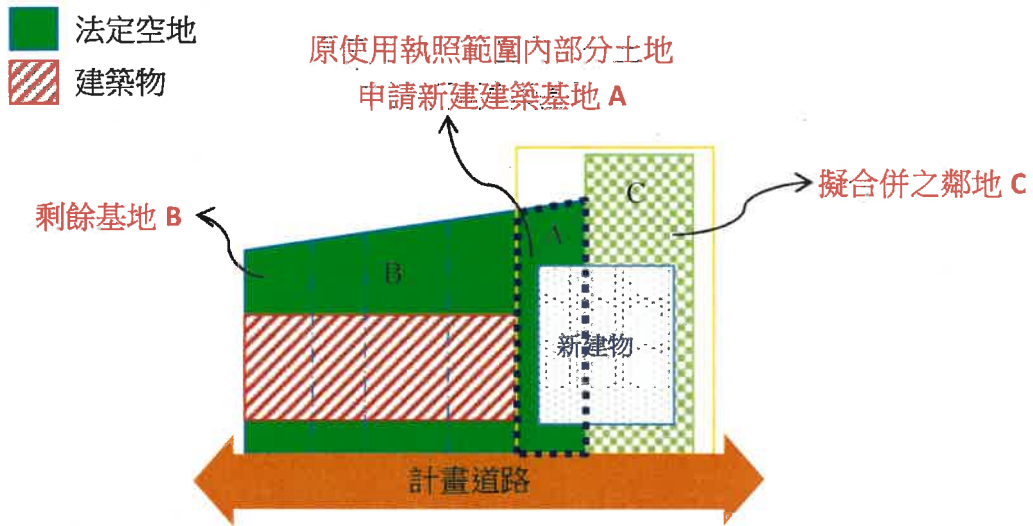
## 第五點第一項第三款附圖





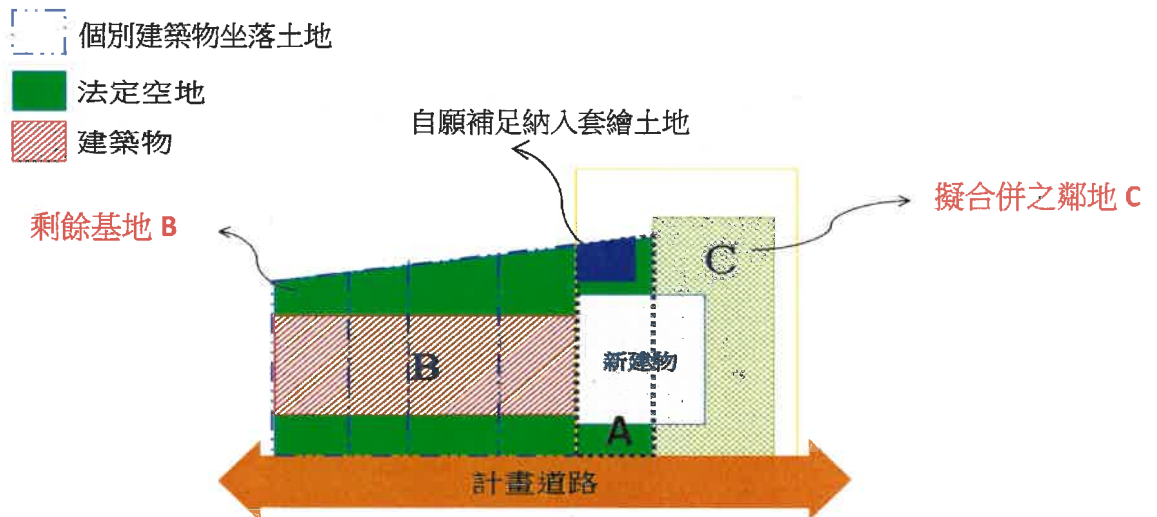
# 附圖一

## 第三點第一項附圖



# 附圖二

## 第五點第一項第三款附圖



# 臺中市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請 建築處理原則修正條文

- 一、臺中市政府為執行臺中市領有使用執照建築基地範圍內部分土地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完成地籍分割後，始可於原使用執照範圍內部分土地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一日以前已領有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一日以前已領有建造執照，或已提出申請而於中華民國七十五年二月二日以後領有建造執照，其領有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、前點第二項免辦理法定空地分割證明書之建築基地，於原使用執照範圍內部分土地或合併鄰地申請建築時，檢討方式如附表及附圖一。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、原使用執照範圍內部分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)建築基地因都市計畫公共設施用地辦理逕為分割，或經市地重劃、區段徵收者，僅就非屬公共設施用地之建築基地或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)中華民國七十五年二月一日以前已領得使用執照者，經檢討個別建築物坐落土地之建蔽率及原使照範圍內賸餘建築基地之建蔽率符合原有法定建蔽率，僅就該土地套繪管制；經檢討法定空地不足者，於剩餘基地相鄰土地所有權人同意補足個別建築物坐落土地之法定空地面積後，得與該相鄰土地合併套繪管制（如附圖二）。

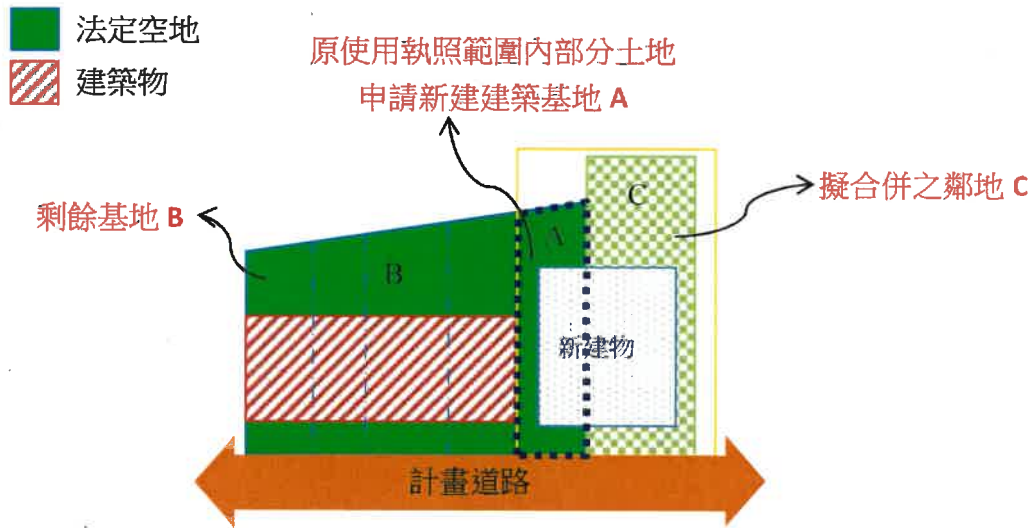
# 附表

## 第三點第一項附表

應檢討項目 申請樣態 基地檢討範圍	原使用執照範圍內部分土地申請建築之情形	原使用執照範圍內部分土地合併鄰地申請建築之情形
一、原使用執照範圍內部分土地申請新建建築基地 (A 基地)	1. 現行法定建蔽率。 2. 現行法定容積率。	1. 現行法定建蔽率。 2. 現行法定容積率。 3. 原有法定建蔽率
二、原使用執照範圍建築基地 (A 基地+B 基地)	原有法定建蔽率；但原執照範圍內申請新建建築基地之建築面積，不超過原有建築面積者，則本項免檢討。	原有法定建蔽率；但原執照範圍內申請新建建築基地之建築面積，不超過原有建築面積者，則本項免檢討。
三、合併之鄰地建築基地 (C 基地)	無	1. 現行法定建蔽率。 2. 現行法定容積率。
備註：檢討第二項(A 基地+B 基地)時，因地籍重測致基地面積與原使用執照核准不同時，仍以原核准基地面積為檢討依據。		

# 附圖一

第三點第一項附圖



# 附圖二

第五點第一項第三款附圖

